



ЦЕНТР ОЦЕНКИ  
И ЭКСПЕРТИЗЫ  
СОБСТВЕННОСТИ



## ОТЧЁТ № 2347/2017

### ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр оценки и экспертизы собственности»  
390046, г.Рязань, ул.Есенина, д.65 корп.2, пом.Н2, тел.: (4912) 99-32-30  
**РЯЗАНЬ 2017 г.**

*Конкурсному управляющему  
АО «Форема-кухни»  
г-же Балашовой И.В.*

*Уважаемая Инна Владимировна!*

Согласно условиям договора № 0407/2017 от 04.07.2017 г. и задания на оценку от 04.07.2017 г., специалист ООО «Центр оценки и экспертизы собственности» произвел работы по определению рыночной стоимости имущества, принадлежащего АО «Форема-кухни», для принятия решения о начальной цене при продаже, в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ.

Оценка объектов оценки проведена на основе личного осмотра объектов оценки, изучения представленной правоподтверждающих и технических документов, материалов информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Перечень объектов оценки и результаты оценки, проведенной на основании анализа имеющейся информации, с учётом назначения оценки, ограничительных условий и сделанных допущений, представлены в **подразделе 1.2** отчета об оценке.

Оценка была проведена, а отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки №№ 1-3, 7 (ФСО №№ 1-3, 7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299, от 25.09.2014 г. № 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности РОО.

Предлагаемый Вашему вниманию отчёт об оценке содержит собранную фактическую информацию по объекту оценки, полученные результаты, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по содержанию отчета об оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Директор  
ООО «Центр оценки и  
экспертизы собственности»

\_\_\_\_\_ Дуванов Д.Н.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. Задание на оценку и основные факты и выводы .....</b>	<b>4</b>
1.1. Задание на оценку .....	4
1.2. Основные факты и выводы .....	6
<b>2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Общие сведения .....</b>	<b>10</b>
3.1. Применяемые стандарты оценки .....	10
3.2. Применяемые понятия и определения .....	10
3.3. Этапы проведения оценки .....	13
3.4. Принятые при проведении оценки допущения .....	13
<b>4. Описание объекта оценки .....</b>	<b>16</b>
<b>5. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость .....</b>	<b>32</b>
<b>6. Определение рыночной стоимости объекта оценки .....</b>	<b>49</b>
6.1. Анализ наиболее эффективного использования .....	49
6.2. Описание процесса оценки в части применения подходов .....	50
6.2.1. Определение стоимости затратным подходом .....	61
6.2.2. Определение стоимости сравнительным подходом .....	73
6.2.3. Определение стоимости доходным подходом .....	92
6.3. Описание процедуры согласования результатов оценки .....	108
<b>7. Заявление о соответствии .....</b>	<b>113</b>
<b>8. Перечень использованных для оценки данных .....</b>	<b>114</b>
<b>9. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....</b>	<b>116</b>
<b>10. Приложение .....</b>	<b>117</b>
<b>11. Документы оценщика .....</b>	<b>303</b>

# 1. Задание на оценку и основные факты и выводы

## 1.1. Задание на оценку

<b>Объект оценки:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Здание – производственно-складской комплекс с АБК, 1-й этап строительства, назначение: нежилое здание, этажность: 6, а также подземных 1, площадь 11935,8 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020204:3133, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а.</li> <li>2. Помещение (машинное отделение), назначение: нежилое помещение, площадь 73,9 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020204:3150, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а, пом.1.</li> <li>3. Сооружение – трасса газопровода (от места врезки до крышной котельной ЗАО «Форема-кухни»), назначение: нежилое, протяженность 256,8 м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12578, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а.</li> <li>4. Сооружение, назначение: иное сооружение (склад), площадь 1030,8 кв.м, этажность (этаж): 1, кадастровый номер: 50:22:0020101:8942, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55.</li> <li>5. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, площадь 473 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:8966, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а.</li> <li>6. Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 1930,6 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер: 50:22:0000000:12557, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55.</li> <li>7. Основная пристройка, назначение: нежилое здание, площадь 445,6 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12605, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55.</li> <li>8. Основная пристройка, назначение: нежилое здание, площадь 521,4 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12285, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55.</li> <li>9. Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 386,1 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер: 50:22:0000000:12284, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55.</li> <li>10. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под салон-магазин кухонной мебели, площадь 7055 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:861, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55.</li> <li>11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, площадь 67 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:8965, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а.</li> <li>12. Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей под размещение и строительство производственно-складского комплекса кухонной мебели, площадь 5508 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:11, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, уч-к 55а.</li> </ol>
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Рыночная стоимость
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки

<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	Результаты оценки будут использованы для принятия решения о начальной цене объекта оценки при продаже, в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ
<b>Приведение оценщиком своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость:</b>	После проведения процедуры согласования от оценщика НЕ ТРЕБУЕТСЯ приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость, в соответствии с пунктом 30 ФСО № 7, пунктом 26 ФСО № 1
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор № 0407/2017 от 04.07.2017 г.
<b>Дата осмотра объекта оценки:</b>	27.01.2017 г.
<b>Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки):</b>	02.08.2017 г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	04.07.2017 – 03.10.2017 гг.
<b>Дата составления отчета об оценке:</b>	03.10.2017 г.
<b>Правообладатель (субъект права):</b>	<b>Акционерное общество «Форема-кухни» (АО «Форема-кухни»)</b> 140060, Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а ОГРН 1037739079641, дата присвоения ОГРН: 14.01.2003 г. ИНН 7720123922, КПП 502701001
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</b>	В зависимости от объекта оценки (см. раздел 4 отчета об оценке): Вид права – <b>собственность, аренда</b> Существующие ограничения (обременения) права: <b>ипотека, арест, запрещение сделок с имуществом/ не зарегистрировано</b>
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:</b>	Реквизиты документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в <b>разделах 4, 9</b> , а её копии – в <b>приложение</b> , отчета об оценке
<b>Заказчик услуг по договору:</b>	<b>Акционерное общество «Форема-кухни» (АО «Форема-кухни»)</b> 140060, Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а ОГРН 1037739079641, дата присвоения ОГРН: 14.01.2003 г. ИНН 7720123922, КПП 502701001
<b>Допущения, на которых основывается оценка:</b>	Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета об оценке является некорректным и может привести к искажению результатов исследований. Результат и содержание отчета об оценке достоверны и действительны только для указанной в отчёте об оценке цели и назначения оценки. Мнение оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость объекта оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки для указанной в отчёте об оценке цели оценки, и не является гарантией того, что сделка с объектом оценки будет совершена по цене, равной полученной в отчете об оценке стоимости (полный перечень допущений и ограничительных условий приведен в <b>подразделе 3.4</b> отчета об оценке)

## 1.2. Основные факты и выводы

Оценка проведена на основании договора № 0407/2017 от 04.07.2017 г.

Результаты анализа имеющейся информации, с учётом ограничительных условий и сделанных допущений, позволяют сделать следующие выводы о рекомендуемой стоимости:

Таблица № 1.1

Объекты оценки, в отношении которых зарегистрированы ограничения (обременения) права в виде ипотеки

№ п/п	Объект оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб. <sup>1</sup>
1	Здание - производственно-складской комплекс с АБК, 1-й этап строительства, назначение: нежилое здание, этажность: 6, а также подземных 1, площадь 11 935,8 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020204:3133, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	430 234 330	377 116 064	457 454 554	<b>413 678 000</b>
2	Помещение (машинное отделение), назначение: нежилое помещение, площадь 73,9 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020204:3150, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а, пом.1	1 280 036	1 121 998	1 352 744	<b>1 229 000</b>
3	Сооружение – трасса газопровода (от места врезки до крышной котельной ЗАО «Форема-кухни»), назначение: нежилое, протяженность 256,8 м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12578, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	2 038 576	1 786 886	2 183 670	<b>1 963 000</b>
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, площадь 473 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:8966, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	2 610 662	Не применим	Не применим	<b>2 611 000</b>
<b>ИТОГО:</b>					<b>419 481 000</b>

<sup>1</sup>Здесь и далее: Согласно подпункту 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения по НДС. Согласно подпункту 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по НДС.

Таблица № 1.2

Объекты оценки, в отношении которых не зарегистрированы ограничения (обременения) права в виде ипотеки

№ п/п	Объект оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Сооружение, назначение: иное сооружение (склад), площадь 1030,8 кв.м, этажность (этаж): 1, кадастровый номер: 50:22:0020101:8942, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	7 680 216	6 731 989	8 148 370	<b>7 381 000</b>
2	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 1930,6 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер: 50:22:0000000:12557, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	19 200 540	16 829 973	20 438 382	<b>18 466 000</b>
3	Основная пристройка, назначение: нежилое здание, площадь 445,6 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12605, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	3 413 429	2 991 995	3 633 804	<b>3 283 000</b>
4	Основная пристройка, назначение: нежилое здание, площадь 521,4 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12285, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	5 926 093	5 194 436	6 286 576	<b>5 695 000</b>
5	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 386,1 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер: 50:22:0000000:12284, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	4 314 195	3 781 550	4 593 019	<b>4 149 000</b>
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под салон-магазин кухонной мебели, площадь 7 055 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:861, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	47 396 054	Не применим	Не применим	<b>47 396 000</b>
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, площадь 67 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:8965, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	252 804	Не применим	Не применим	<b>253 000</b>
8	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей под размещение и строительство производственно-складского комплекса кухонной мебели, площадь 5 508 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:11, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, уч-к 55а	Не применим	Не применим	Не применим	<b>0</b>
<b>ИТОГО:</b>					<b>86 623 000</b>

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

стоимость может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки и связанными с этим ограничениями, указанными в подразделе 1.1 отчета об оценке.

## 2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

<b>Заказчик (сведения о заказчике):</b>	<p><b>Акционерное общество «Форема-кухни» (АО «Форема-кухни»)</b>          140060, Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а          ОГРН 1037739079641, дата присвоения ОГРН: 14.01.2003 г.          ИНН 7720123922, КПП 502701001</p>
<b>Исполнитель (сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор):</b>	<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы собственности» (ООО «Центр оценки и экспертизы собственности»)</b>          390046, г.Рязань, ул.Есенина, д.65, корп.2, пом.Н2          ОГРН 1026201263945, дата присвоения ОГРН: 19.11.2002 г.          ИНН 6230036651, КПП 623001001          р/с 407028109000000006882 в ПРИО-ВНЕШТОРГБАНК (ПАО) г.Рязань,          к/с 30101810500000000708, БИК 046126708          Полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, № 16050В4000021 от 27.11.2016 г., срок страхования по 26.11.2017 г.; страховщик – Рязанский филиал ОАО «Военно-страховая компания» (ИНН 7710026574)</p>
<b>Оценщик (сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора):</b>	<p><b>Швечков Вадим Геннадьевич</b>          – место нахождения: 390046, г.Рязань, ул.Есенина, д.65, корп.2, пом.Н2;          – почтовый адрес: 390046, г.Рязань, ул.Есенина, д.65, корп.2, пом.Н2;          – номер контактного телефона и адрес электронной почты: 8 (4912) 99-32-30, <a href="mailto:ocenka-ryazan@mail.ru">ocenka-ryazan@mail.ru</a>;          – включен в реестр членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 12.08.2011 г., № по реестру 007528;          – очное обучение по специальности «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности» (Диплом ВСА 1120493, рег.№ 1473, выдан 10.06.2011 г. НОУ ВПО «Рязанский институт управления и права», г.Рязань);          – Удостоверение о повышении квалификации 622403194575, рег.№ 3363, выдано 29.01.2016 г. ЧОУ ВО «Региональный институт бизнеса и управления» (г.Рязань);          – Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-566-033908/17 от 01.06.2017 г., срок страхования с 01.06.2017 г. по 31.05.2018 г., страховая сумма – 30 000 000 руб., страховщик – СПАО «Ингосстрах» (ИНН 7705042179);          – Договор (страховой полис) страхования ответственности оценщика № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-007528 от 07.04.2017 г. обязательного страхования ответственности оценщика, срок страхования с 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г., страховая сумма – 300 000 руб., состраховщики – СПАО «Ингосстрах» (ИНН 7705042179), ОАО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834);          – стаж работы в оценочной деятельности – с 12.08.2011 г.</p>

<p><b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:</b></p>	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>
<p><b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</b></p>	<p><b>Не привлекались</b></p>

## 3. Общие сведения

### 3.1. Применяемые стандарты оценки

Настоящая оценка проводится в соответствии с:

– Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», *который согласно статье 2 определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности.*

– Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, *который согласно пункту 2 является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.*

– Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, *который согласно пункту 2 является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.*

– Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, *который согласно пункту 2 является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.*

– Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, *который согласно пункту 2 развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.*

– Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», *которые члены Общества обязаны соблюдать в своей профессиональной деятельности, согласно подпункту 4.10 Устава Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденного в новой редакции решением Общего собрания членов РОО от 30.11.2009 г.*

### 3.2. Применяемые понятия и определения

В соответствии со статьей 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (далее – ФЗ «Об оценочной деятельности РФ»), под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

В соответствии со статьей 4 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», **субъектами** оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся

членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями статьи 24.7 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (далее – «оценщик»). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

В соответствии с разделом II ФСО «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом от 20.05.2015 г. № 297, к **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена**– это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки**– это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом от 20.05.2015 г. № 298.

**Итоговая величина стоимости**– стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Подход к оценке**– это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**Допущение**– предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

В соответствии с разделом III ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В соответствии с разделом II ФСО № 2, **целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

В соответствии с разделом III ФСО № 2, при использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие **виды стоимости** объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством РФ, а также международными стандартами оценки.

Согласно статьи 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме

В соответствии с разделом I ФСО «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом от 20.05.2015 г. № 299, **отчет об оценке** представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами

оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

### ***3.3. Этапы проведения оценки***

Согласно пункту 23 ФСО «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки включает следующие этапы:

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

### ***3.4. Принятые при проведении оценки допущения***

#### **Общие условия**

На основании договоренностей, допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами и они не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

#### **Ограничительные условия и сделанные допущения**

Сертификат качества оценки, являющийся частью отчета об оценке, ограничивается следующими условиями и допущениями.

Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета об оценке является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.

Неотъемлемой частью отчета об оценке является приложение к нему. Содержание отчета об оценке без приложения к нему следует считать неполным.

Результат и содержание отчета об оценке достоверны и действительны только для указанной в отчёте об оценке цели и назначения оценки.

Содержание отчета об оценке является конфиденциальным для клиента и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства оценщика перед третьей стороной исключены.

Содержание отчета об оценке является конфиденциальным для оценщика, за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета об оценке, а также перевод отчета об оценке на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

Экспертиза юридических аспектов прав собственности не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих сторон, за исключением оговоренных в отчете об оценке.

Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении объекта оценки прав.

Мнение оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость объекта оценки.

Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений.

После проведения процедуры согласования от оценщика НЕ ТРЕБУЕТСЯ приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость, в соответствии с пунктом 30 ФСО № 7, пунктом 26 ФСО № 1.

Использованные при проведении оценки объекта оценки данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

Документы, принятые (вынесенные) федеральными, региональными и муниципальными органами власти, службами, ведомствами и прочими структурами и инстанциями, в том числе судебные акты, собранные оценщиком самостоятельно и использованные в расчетах либо в определении методологии расчетов, либо являющиеся основой принятых допущений, размещенные на официальных сайтах соответствующих структур, в отсутствие подписей уполномоченных лиц на них и скреплений печатями (в силу того, что данные документы представлены в электронной форме), принимаются за достоверные. Достоверность сведений, содержащихся в таких документах и использованных в оценке объекта оценки оценщиком, выполнившим работы по составлению отчета об оценке, не подвергается сомнению, принимая во внимание, что в качестве гаранта такой достоверности выступает сам факт размещения таких сведений на официальных сайтах данных структур.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки для указанной в отчёте об оценке цели оценки, и не является гарантией того, что сделка с объектом оценки будет совершена по цене, равной полученной в отчете об оценке стоимости – оценщик определяют рекомендуемую стоимость объекта оценки для принятия решения о цене.

### **Конфиденциальность**

Оценщик обязуется соблюдать конфиденциальность в отношении информации, представленной заказчиком.

### **Положения об ответственности**

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, связанную с объектом оценки. Ответственность такого рода за отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несет собственник.

В своих действиях оценщик выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого не связан с выводами о стоимости объекта оценки.

В силу того, что все расчёты в рамках отчета об оценке ведутся с использованием программы для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel 2010, в случае оспаривания математической точности (правильности) определения промежуточных и конечного результатов, оценщик не ручается за её разработчиков и не несет ответственности за неточность округления (погрешность) данной программой, до десятых, значений (чисел) этих результатов при выполнении математических функций (сложение/ вычитание; умножение/ деление и прочее).

Заказчик принимает условие освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе составления отчета об оценке.

Определение стоимости проводится с учетом ряда ограничительных условий и сделанных допущений, состав и существо которых, а также причины принятия их к учету в расчетах, приводятся и аргументируются последовательно в тексте отчета об оценке в рамках получения конкретных промежуточных и итоговых результатов расчета стоимости в описании таких расчетов и, непосредственно, в описании самого объекта оценки. Такие ограничительные условия и допущения, независимо от того, указаны они в настоящем подразделе или нет, принимаются заказчиком как необходимые и учтенные оценщиком для корректного расчета стоимости, и они будут приняты во внимание, в случае оспаривания результатов оценки и (или) возникновения иных спорных ситуаций по поводу определения стоимости в рамках отчета об оценке, наравне с ограничительными условиями и допущениями, изложенными в настоящем подразделе.

### **Скрытые характеристики и дефекты**

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

## 4. Описание объекта оценки

Оценке подлежит имущество, перечень, описание количественных и качественных характеристик которого представлены ниже.

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2017 г. № 99/2017/23909701 (ЭЦП).

2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2017 г. № 99/2017/23909639 (ЭЦП).

3. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся (имевшиеся) у него объекты недвижимого имущества от 07.12.2015 г. № 62-0-1-125/4001/2015-1731.

4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2017 г. № 99/2017/23953163 (ЭЦП).

5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2017 г. № 99/2017/23953148 (ЭЦП).

6. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.05.2017 г. (на 6 объектов оценки).

7. Договор аренды земельного участка № 1/06 от 17.06.2003 г. Дополнительное соглашение от 01.07.2008 г. к Договору аренды земельного участка № 1/06 от 17.06.2003 г.

8. Договор об ипотеке (залоге недвижимости) № ДИ0003-13-0165/01 от 05.02.2014 г. Дополнительное соглашение № ДИ0003-13-0165/01/01 от 16.04.2015 г. Дополнительное соглашение № ДИ0003-13-0165/01/01 от 30.04.2015 г.

9. Кадастровая выписка о земельном участке от 22.02.2012 г. № МО-12/ЗВ-106450.

10. Технический паспорт (здание – производственно-складской комплекс с АБК), адрес: МО, Люберецкий р-н, п.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а, составленный по состоянию на 17.06.2009 г.

11. Чертежи РП «Производственно-складской комплекс с АБК, Московская обл., Люберецкий р-н, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а» (ООО «МосНИПСО»).

12. Технический паспорт на здание – салон магазин, район Люберецкий, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55, составленный по состоянию на 07.04.2000 г.

13. поэтажный план строения лит.В по адресу: МО, Люберецкий р-н, п.Октябрьский, д.55, по состоянию на 06.06.2000 г.

14. Чертежи «Мебельный магазин-салон в п.Октябрьский. Склад товаров по ГП-5».

15. поэтажный план строения лит.В1, находящегося в п.Октябрьский, ул.Ленина, д.55 по состоянию на 16.11.2009 г.).

16. Чертежи «Мебельный магазин-салон в п.Октябрьский. Склад товаров по ГП-6».

17. Ситуационный план (п.Октябрьский, ул.Ленина, д.№ 55) по состоянию на 16.11.2009 г.

18. Договор № 19/02/16-Ф аренды нежилых помещений от 19.02.2016 г.

19. Договор № 01/06/17-Ф аренды нежилых помещений от 01.06.2017 г.

Таблица № 2

Перечень объектов оценки

№ п/п	Объект оценки
1	Здание – производственно-складской комплекс с АБК, 1-й этап строительства, назначение: нежилое здание, этажность: 6, а также подземных 1, площадь 11 935,8 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020204:3133, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а
2	Помещение (машинное отделение), назначение: нежилое помещение, площадь 73,9 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020204:3150, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а, пом.1
3	Сооружение – трасса газопровода (от места врезки до крышной котельной ЗАО «Форема-кухни»), назначение: нежилое, протяженность 256,8 м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12578, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, площадь 473 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:8966, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а
5	Сооружение, назначение: иное сооружение (склад), площадь 1030,8 кв.м, этажность (этаж): 1, кадастровый номер: 50:22:0020101:8942, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55
6	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 1930,6 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер: 50:22:0000000:12557, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55
7	Основная пристройка, назначение: нежилое здание, площадь 445,6 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12605, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55
8	Основная пристройка, назначение: нежилое здание, площадь 521,4 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12285, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55
9	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 386,1 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер: 50:22:0000000:12284, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под салон-магазин кухонной мебели, площадь 7 055 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:861, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, площадь 67 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:8965, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а
12	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей под размещение и строительство производственно-складского комплекса кухонной мебели, площадь 5 508 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:11, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, уч-к 55а

**\*Примечание:**

1. Объекты оценки объединены общей территорией–расположены на четырех граничащих между собой земельных участках(кадастровые номера: 50:22:0020101:8966, 50:22:0020101:11, 50:22:0020101:861, 50:22:0020101:8965).

2. Объекты оценки – здания (строения, сооружения), представляют собой производственно-складской комплекс зданий (строений, сооружений) с административными помещениями, входящих в единую энергосистему и объединенных общими инженерными системами и коммуникациями, объединенных между собой общими проездами (проездами).

3. Помещение (машинное отделение) – котельная (объект оценки п/п № 2), а также сооружение – трасса газопровода (объект оценки п/п № 3), расположены на крыше здания – производственно-складской комплекс с АБК (объект оценки п/п № 1). В связи с этим, реализация отдельно данного здания приведет к резкому снижению ликвидности других объектов недвижимости.

4. Электрические сети проходят по земельным участкам, не являющимся предметом залога.

---

Далее приводится информация о количественных и качественных характеристиках объектов оценки.

Таблица № 3.1

№ п/п	Объект оценки* (см. примечание ниже)	Обозначение объекта оценки (литера, инв.№ (при наличии))	Кадастровый номер Условный номер	Балансовая стоимость, руб.	Правоподтверждающие (правоустанавливающие), технические документы	Вид права	Правообладатель (субъект права)
						Существующие ограничения (обременения) права * (см. примечание ниже)	Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права
1	Здание – производственно-складской комплекс с АБК, 1-й этап строительства, назначение: нежилое здание, этажность: 6, а также подземных 1, площадь 11935,8 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020204:3133, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	инв.№ 126:039-13766	<u>50:22:0020204:3133</u> 50-50-22/087/2011-213	н/д	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2017 г. № 99/2017/23909701 (ЭЦП) Технический паспорт (здание – производственно-складской комплекс с АБК), адрес: МО, Люберецкий р-н, п.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а, составленный по состоянию на 17.06.2009 г. Чертежи РП «Производственно-складской комплекс с АБК, Московская обл., Люберецкий р-н, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а» (ООО «МосНИПСО»)	Собственность Ипотека, арест, запрещение сделок с имуществом	АО «Форема-кухни» ПАО «Первобанк»
2	Помещение (машинное отделение), назначение: нежилое помещение, площадь 73,9 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020204:3150, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а, пом.1	инв.№ 126:039-13766/1	<u>50:22:0020204:3150</u> 50-50-22/046/2011-327	н/д	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2017 г. № 99/2017/23909639 (ЭЦП) Чертежи РП «Производственно-складской комплекс с АБК, Московская обл., Люберецкий р-н, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а» (ООО «МосНИПСО»)	Собственность Ипотека, арест, запрещение сделок с имуществом	АО «Форема-кухни» ПАО «Первобанк»
3	Сооружение – трасса газопровода (от места врезки до крышной котельной ЗАО «Форема-кухни»), назначение: нежилое, протяженность 256,8 м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12578, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	лит.1Г, 2Г инв.№ 126:039-13766	<u>50:22:0000000:12578</u> 50-50-22/046/2011-337	н/д	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся (имевшиеся) у него объекты недвижимого имущества от 07.12.2015 г. № 62-0-1-125/4001/2015-1731	Собственность Ипотека, арест, запрещение сделок с имуществом	АО «Форема-кухни» ПАО «Первобанк»
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, площадь 473 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:8966, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	-	50:22:0020101:8966	н/д	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2017 г. № 99/2017/23953163 (ЭЦП)	Собственность Ипотека, арест, запрещение сделок с имуществом	АО «Форема-кухни» ПАО «Первобанк»
5	Сооружение, назначение: иное сооружение (склад), площадь 1030,8 кв.м, этажность (этаж): 1, кадастровый номер: 50:22:0020101:8942, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	лит.В2, В3	50:22:0020101:8942	н/д	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся (имевшиеся) у него объекты недвижимого имущества от 07.12.2015 г. № 62-0-1-125/4001/2015-1731 Чертежи АС «Здание из ЛМК арочного типа 12x42м» (ООО «СФ ПСК»). Ситуационный план (п.Октябрьский, ул.Ленина, д.№ 55) по состоянию на 16.11.2009 г.	Собственность Ипотека, запрещение сделок с имуществом	АО «Форема-кухни» ПАО «Первобанк»
9	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 1930,6 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер: 50:22:0000000:12557, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	лит.Б, Б1 инв.№ 126:039-3961	50:22:0000000:12557	н/д	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.05.2017 г. Технический паспорт на здание - салон магазин, район Люберецкий, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55, составленный по состоянию на 07.04.2000 г. Ситуационный план (п.Октябрьский, ул.Ленина, д.№ 55) по состоянию на 16.11.2009 г.	Собственность Не зарегистрировано	АО «Форема-кухни» -

№ п/п	Объект оценки* (см. примечание ниже)	Обозначение объекта оценки (литера, инв.№ (при наличии))	Кадастровый номер Условный номер	Балансовая стоимость, руб.	Правоподтверждающие (правоустанавливающие), технические документы	Вид права Существующие ограничения (обременения) права * (см. примечание ниже)	Правообладатель (субъект права) Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права
7	Основная пристройка, назначение: нежилое здание, площадь 445,6 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12605, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	лит.В инв.№ 126:039-3961	50:22:0000000:12605	н/д	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2017 г. № 99/2017/23909701 (ЭЦП) Позэтажный план строения лит.В по адресу: МО, Люберецкий р-н, п.Октябрьский, д.55, по состоянию на 06.06.2000 г. Ситуационный план (п.Октябрьский, ул.Ленина, д.№ 55) по состоянию на 16.11.2009 г.	Собственность Не зарегистрировано	АО «Форема-кухни» -
8	Основная пристройка, назначение: нежилое здание, площадь 521,4 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12285, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	лит.В1 инв.№ 126:039-3961	50:22:0000000:12285	н/д	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2017 г. № 99/2017/23909639 (ЭЦП) Чертежи «Мебельный магазин-салон в п.Октябрьский. Склад товаров по ГП-5» Позэтажный план строения лит.В1, находящегося в п.Октябрьский, ул.Ленина, д.55 по состоянию на 16.11.2009 г.) Ситуационный план (п.Октябрьский, ул.Ленина, д.№ 55) по состоянию на 16.11.2009 г.	Собственность Не зарегистрировано	АО «Форема-кухни» -
9	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 386,1 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер: 50:22:0000000:12284, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	лит.Д инв.№ 126:039-3961	50:22:0000000:12284	н/д	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся (имевшиеся) у него объекты недвижимого имущества от 07.12.2015 г. № 62-0-1-125/4001/2015-1731 Чертежи «Мебельный магазин-салон в п.Октябрьский. Склад товаров по ГП-6» Ситуационный план (п.Октябрьский, ул.Ленина, д.№ 55) по состоянию на 16.11.2009 г.	Собственность Не зарегистрировано	АО «Форема-кухни» -
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под салон-магазин кухонной мебели, площадь 7055 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:861, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	-	50:22:0020101:861	н/д	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31.07.2017 г. № 99/2017/24090385 (подпись ЭЦП)	Собственность Не зарегистрировано	АО «Форема-кухни» -
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, площадь 67 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:8965, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	-	50:22:0020101:8965	н/д	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2017 г. № 99/2017/23953163 (ЭЦП)	Собственность Не зарегистрировано	АО «Форема-кухни» -
12	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей под размещение и строительство производственно-складского комплекса кухонной мебели, площадь 5508 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:11, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, уч-к 55а	-	50:22:0020101:11	н/д	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2017 г. № 99/2017/23953148 (ЭЦП) Договор аренды земельного участка № 1/06 от 17.06.2003 г. Дополнительное соглашение от 01.07.2008 г. к Договору аренды земельного участка № 1/06 от 17.06.2003 г. Кадастровая выписка о земельном участке от 22.02.2012 г. № МО-12/3В-106450	Аренда Не зарегистрировано	АО «Форема-кухни» - (собственник: Калаев Омари Магадович)

Таблица № 3.1.1

## Объекты оценки, в отношении которых зарегистрированы ограничения (обременения) права в виде ипотеки

№ п/п	Объект оценки	Обозначение объекта оценки (литера, инв.№ (при наличии))
1	Здание – производственно-складской комплекс с АБК, 1-й этап строительства, назначение: нежилое здание, этажность: 6, а также подземных 1, площадь 11935,8 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020204:3133, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	инв.№ 126:039-13766
2	Помещение (машинное отделение), назначение: нежилое помещение, площадь 73,9 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020204:3150, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а, пом.1	инв.№ 126:039-13766/1
3	Сооружение – трасса газопровода (от места врезки до крышной котельной ЗАО «Форема-кухни»), назначение: нежилое, протяженность 256,8 м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12578, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	лит.1Г, 2Г инв.№ 126:039-13766
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, площадь 473 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:8966, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	-

Таблица № 3.1.2

## Объекты оценки, в отношении которых не зарегистрированы ограничения (обременения) права в виде ипотеки

№ п/п	Объект оценки	Обозначение объекта оценки (литера, инв.№ (при наличии))
1	Сооружение, назначение: иное сооружение (склад), площадь 1030,8 кв.м, этажность (этаж): 1, кадастровый номер: 50:22:0020101:8942, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	лит.В2, В3
2	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 1930,6 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер: 50:22:0000000:12557, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	лит.Б, Б1 инв.№ 126:039-3961
3	Основная пристройка, назначение: нежилое здание, площадь 445,6 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12605, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	лит.В инв.№ 126:039-3961
4	Основная пристройка, назначение: нежилое здание, площадь 521,4 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12285, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	лит.В1 инв.№ 126:039-3961
5	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 386,1 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер: 50:22:0000000:12284, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	лит.Д инв.№ 126:039-3961
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под салон-магазин кухонной мебели, площадь 7055 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:861, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	-
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, площадь 67 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:8965, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	-
8	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей под размещение и строительство производственно-складского комплекса кухонной мебели, площадь 5508 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:11, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, уч-к 55а	-

Таблица № 3.2

№ п/п	Кадастровый номер объекта оценки * (см. примечание ниже)	Год постройки	Площадь, протяженность, м <sup>2</sup> , м	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Строительный объем, м <sup>3</sup>	Число этажей	Техническое состояние	Физического износа, % <sup>2</sup>	Информация о текущем использовании *
1	50:22:0020204:3133	2011	11 935,8	2 787,4	59 440,0	6	Хорошее	6,6	Арендуется
2	50:22:0020204:3150	2011	73,9	-	-	1	Удовлетворительное	33,0	Арендуется
3	50:22:0000000:12578 <sup>3</sup>	2011	256,8	-	-	-	Хорошее	20,0	Арендуется
4	50:22:0020101:8966	-	473,0	-	-	-	-	-	Арендуется
5	50:22:0020101:8942	2004	1 030,8	-	-	1	Удовлетворительное	43,0	Арендуется
6	50:22:0000000:12557	-	1 930,6	1 819,0	7 312,0	1-2	-	-	Арендуется
6.1	Лит.Б	1997	926,4	-	4 595,0	2	Удовлетворительное	24,7	Арендуется
6.2	Лит.Б1	1999	1 004,2	-	2 717,0	1	Удовлетворительное	40,0	Арендуется
7	50:22:0000000:12605	н/д	445,6	-	-	1	Удовлетворительное	40,0	Арендуется
8	50:22:0000000:12285	н/д	521,4	-	-	1	Удовлетворительное	40,0	Арендуется
9	50:22:0000000:12284	2001	386,1	-	-	1	Удовлетворительное	40,0	Арендуется
10	50:22:0020101:861	-	7 055,0	-	-	-	-	-	Арендуется
11	50:22:0020101:8965	-	67,0	-	-	-	-	-	Арендуется
12	50:22:0020101:11	-	5 508,0	-	-	-	-	-	Арендуется

<sup>2</sup> Смотри подраздел 6.2.1 отчета об оценке.

<sup>3</sup> Как допущение, год прокладки трасы газопровода соответствует году постройки объектов оценки п/п №№ 1-2 таблицы № 2.

Таблица № 3.3

№ п/п	Кадастровый номер объекта оценки * (см. примечание ниже)	Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Крыша (кровля)	Полы	Проемы	Отделка	Инженерные системы и коммуникации
1	50:22:0020204:3133	Бетонный	Кирпичные	Кирпичные	Ж/б плиты	Мягкая	Бетонные, плитка	Двери: металлические, металлические автоматические ворота, деревянные, ПВХ. Окна: ПВХ	Офисная часть: современный стандарт. Производственно-складская часть: штукатурка, окраска	Электро-, газо-, водоснабжение (канализация)
2	50:22:0020204:3150	Бетонный	Сэндвич-панели	-	-	Металлическая	Бетонные	Металлические	Панели	Электро-, газоснабжение
3	50:22:0000000:12578	Газопровод уличный низкого давления в стальных трубах								
4	50:22:0020101:8966	-	-	-	-	-	-	-	-	Электро-, газо-, водоснабжение (канализация)
5	50:22:0020101:8942	Бетонный	Оцинкованный профлист с утеплителем	-	Каркас металлический	Металлическая арочная	Бетонные	-	-	Электроснабжение, отопление
6	50:22:0000000:12557	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.1	Лит.Б	Ж/б блоки	Ж/б колонны, панели	Гипсолитовые	Ж/б плиты	Металлическая	Бетонные	ПВХ	-	Электроснабжение, отопление, водоснабжение (канализация)
6.2	Лит.Б1	Ж/б блоки	Сэндвич-панели (Деревянный каркас с утеплителем, обшит металлическими пластинами)	-	Деревянные, утепленные	Полимерное покрытие	Бетонные	ПВХ	-	Электроснабжение, отопление, водоснабжение (канализация)
7	50:22:0000000:12605	Бетонный	Оцинкованный профлист с утеплителем	-	Каркас металлический	Металлическая арочная	Бетонные	-	-	Электроснабжение, отопление
8	50:22:0000000:12285	Бетонный	Оцинкованный профлист с утеплителем	-	Каркас металлический	Оцинкованный профнастил	Бетонные	Двери: металлическая ворота	-	Электроснабжение, отопление
9	50:22:0000000:12284	Бетонный	Оцинкованный профлист с утеплителем	-	Каркас металлический	Оцинкованный профнастил	Бетонные	Двери: металлические ворота. Окна: ПВХ	-	Электроснабжение, отопление
10	50:22:0020101:861	-	-	-	-	-	-	-	-	Электроснабжение, отопление, водоснабжение (канализация), водоснабжение (канализация)
11	50:22:0020101:8965	-	-	-	-	-	-	-	-	Электроснабжение, отопление, водоснабжение (канализация), водоснабжение (канализация)

**\* Примечание:**

1. Обременение права в виде ипотеки на объекты оценки п/п №№ 1-4 таблиц №№ 3.1, 3.1.1 в пользу ПАО «Первобанк» установлено на основании Договора об ипотеке (залоге недвижимости) № ДИ0003-13-0165/01 от 05.02.2014 г., Дополнительного соглашения № ДИ0003-13-0165/01/01 от 16.04.2015 г. и Дополнительного соглашения № ДИ0003-13-0165/01/01 от 30.04.2015 г. На основании тех же документов земельный участок, кадастровый номер: 50:22:0020101:11, право аренды АО «Форема-кухни» которого подлежат оценке (объект оценки п/п № 12 таблицы № 3.1), также имеет обременения в виде ипотеки.

2. Объект оценки п/п № 2 таблицы № 3.1 – помещение (машинное отделение) (кадастровый номер: 50:22:0020204:3150), фактически представляет собой здание котельной, расположенной на крыше (6 этаж) объекта оценки п/п № 1 – здания – производственно-складской комплекс с АБК (50:22:0020204:3133).

3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки п/п № 6 таблиц №№ 3.2-3.3 – здания (кадастровый номер: 50:22:0000000:12557), приводится в разрезе частей (лит.Б, Б1), имеющих отличные друг от друга характеристики.

4. Согласно Договору № 19/02/16-Ф аренды нежилых помещений от 19.02.2016 г., заключенному между ЗАО «Форема-кухни» и ООО «ДиС», во временное пользование ООО «ДиС» переданы объект оценки п/п № 1 таблицы № 2 и прилегающая к нему территория. Согласно Договору № 01/06/17-Ф аренды нежилых помещений от 01.06.2017 г., заключенному между АО «Форема-кухни» и ООО «ДиС», во временное пользование ООО «ДиС» переданы объекты оценки п/п №№ 5-10 таблицы № 2 и прилегающая к ним территория. Таким образом, фактически объекты оценки сдаются в аренду.

5. Право аренды АО «Форме-кухни» земельного участка, кадастровый номер: 50:22:0020101:11, возникло на основании Договора аренды земельного участка от 17.06.2003 г. сроком с 01.07.2003 г. по 30.06.2018 г. (с учетом Дополнительного соглашения от 01.07.2008 г. к Договору аренды земельного участка № 1/06 от 17.06.2003 г.). При этом следует отметить следующее. Указанный земельный участок принадлежит на праве собственности Калаеву О.М. Начиная с 01.01.2015 г. АО «Форема-кухни» перестало исполнять свои обязательства по уплате арендной платы, в связи с чем, образовалась задолженность. В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 619 ГК РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату. То же условие предусмотрено пп. 5.1 указанного договора аренды: арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке в случае систематического не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд. При этом, следует отметить, что Решением Арбитражного суда Московской области от 20.04.2017 г. по делу № А41-9329/2017 Калаев О.М. признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества.

В связи с изложенным выше, при определении стоимости такого вида объекта оценки в дальнейшем следует учитывать следующие отрицательные факторы:

- срок аренды земельного участка истекает 30.06.2018 г. – оставшийся срок аренды менее года;
- поскольку АО «Форема-кухни» более двух раз подряд не вносило арендную плату, договор аренды подлежит расторжению финансовым управляющим собственника земельного участка в одностороннем порядке;
- в перспективе, учитывая введение процедуры реализации имущества Калаева О.М., следует учитывать то обстоятельство, что потенциальный покупатель имущества АО «Форема-кухни», расположенного на земельном участке, принадлежащем на праве аренды, в последующем может стать заложником ситуации, когда ему придется уплатить за данный земельный участок двойную цену (вначале, при покупке имущества АО «Форема-кухни» и, спустя определенное время, при выставлении на торги земельного участка, принадлежащего Калаеву О.М., непосредственно его финансовым управляющим в целях удовлетворения требований его кредиторов), а также следует принимать во внимание иные возможные варианты развития (например, реализация земельного участка иному лицу, отличному от покупателя имущества АО «Форема-кухни», и дальнейшему выделению части земельного участка под размещение объектов капитального строительства с обременительным (платным) доступом к этим объектам через другую часть земельного участка, или предложение заключения нового договора аренды с новым собственником земельного участка на отличных (невыгодных) условиях аренды от тех, что были в предыдущем договоре аренды.

#### **Сведения, характеризующие месторасположение и ближайшее окружение:**

Объекты оценки расположены в Московской области в пос. Октябрьский в 14-15 км от МКАД г. Москвы к юго-востоку и в 5-6 км от районного центра – г. Люберцы.

Внутри населенного пункта объекты оценки расположены на центральной улице – ул. Ленина, являющейся участком автомагистрали – Новорязанское шоссе, т.е. фактически имеет выход на нее.

В непосредственной близости от объектов оценки расположены объекты жилого назначения – жилой сектор (много и малоэтажная застройка), торгового назначения (ТЦ Октябрьский, ТЦ Октябренок, с-м Секрет и др.), медико-социального значения (Люберецкая районная больница № 1 и др.), на удалении – объекты производственно-складского назначения (промзона).

#### **Особенности технического состояния**

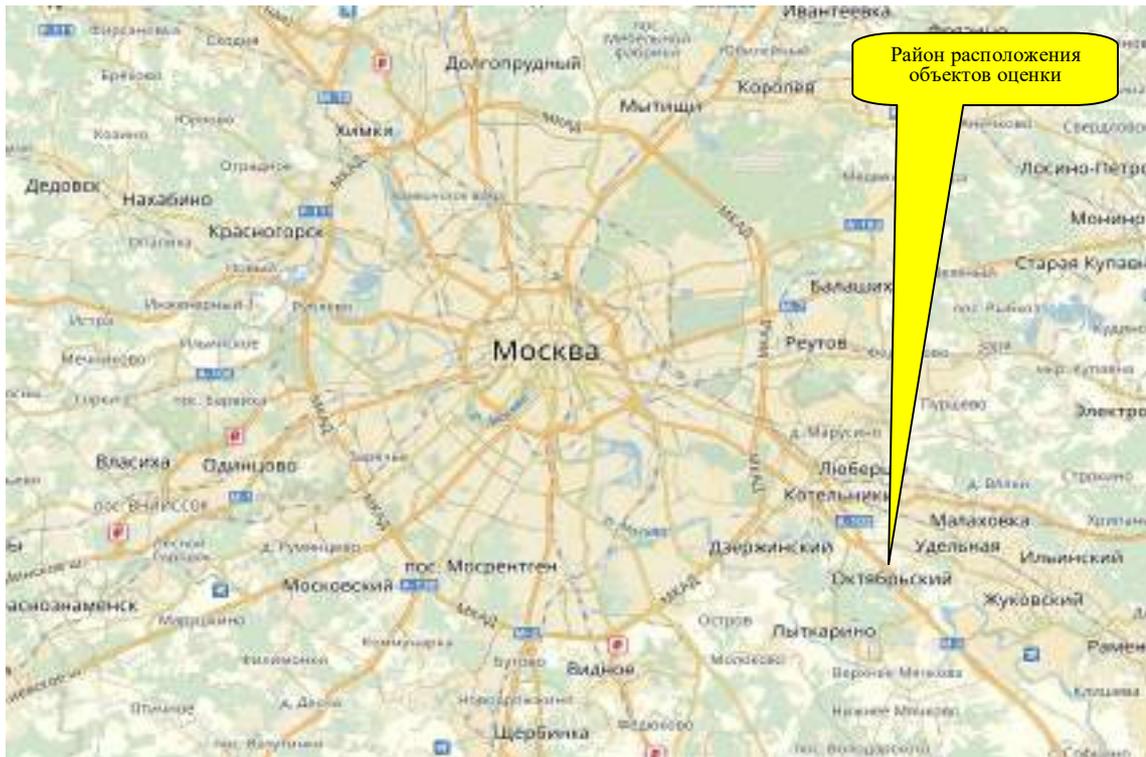
Для оценки технического состояния объектов оценки – зданий, использовалась «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404 (далее – «Методика определения физического износа гражданских зданий»)). Результаты оценки состояния объектов, в том числе, соотнесены с описанием категорий технического состояния в указанных документах, и описанием, представленным в

---

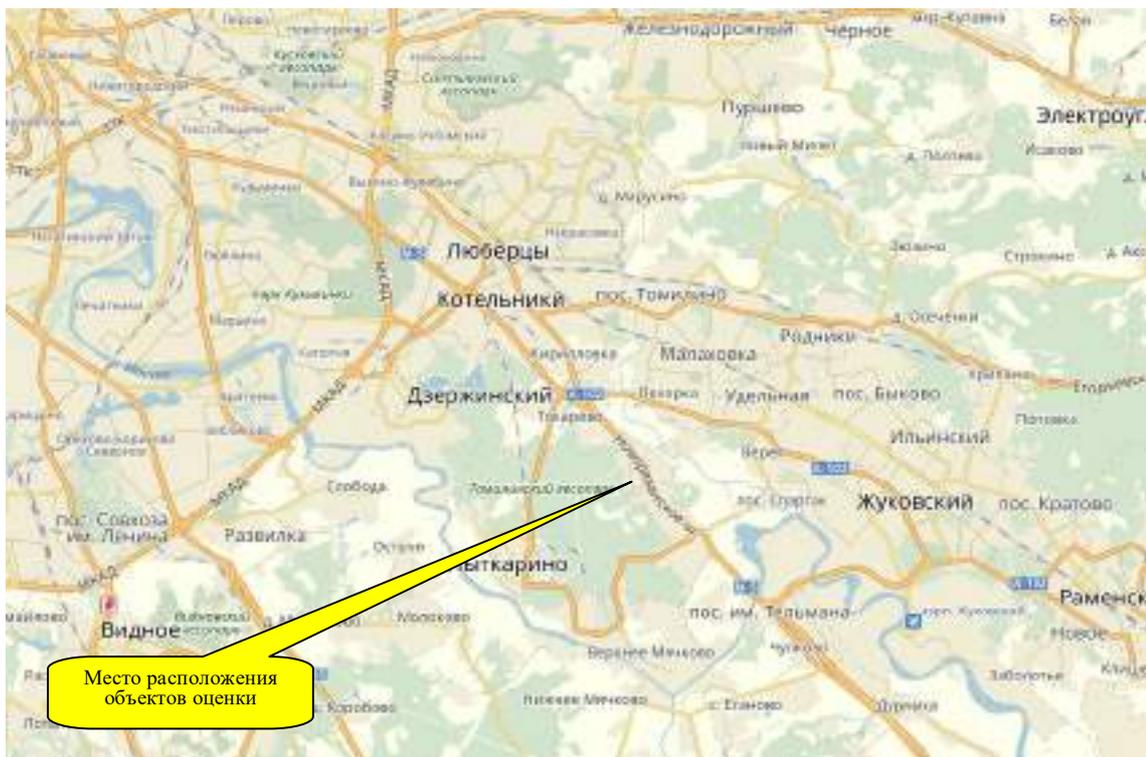
таблице пункта 12 Методики определения физического износа гражданских зданий.

Техническое состояние указано в таблицах выше, на основании физического износа, определенного в подразделе 6.2.1 отчета об оценке.

Далее представлены картографические материалы, характеризующие расположение объектов оценки.



Карта 1. Район расположения объектов оценки

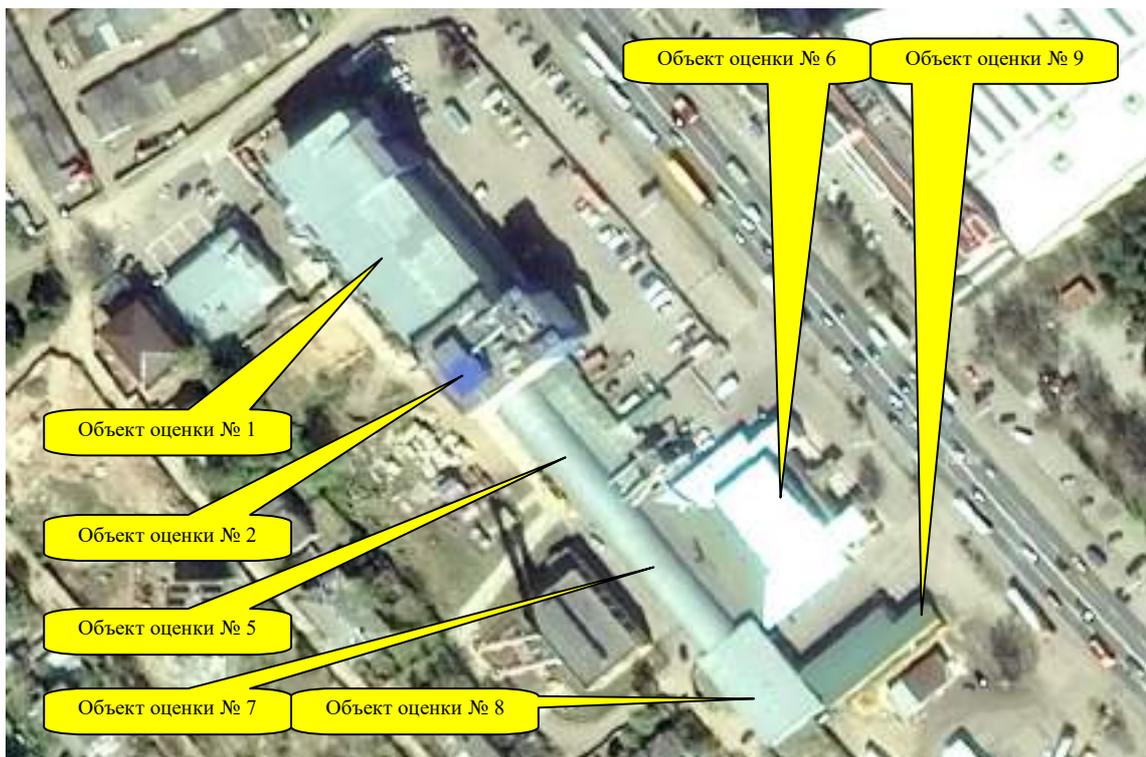


Карта 2. Место расположения объектов оценки



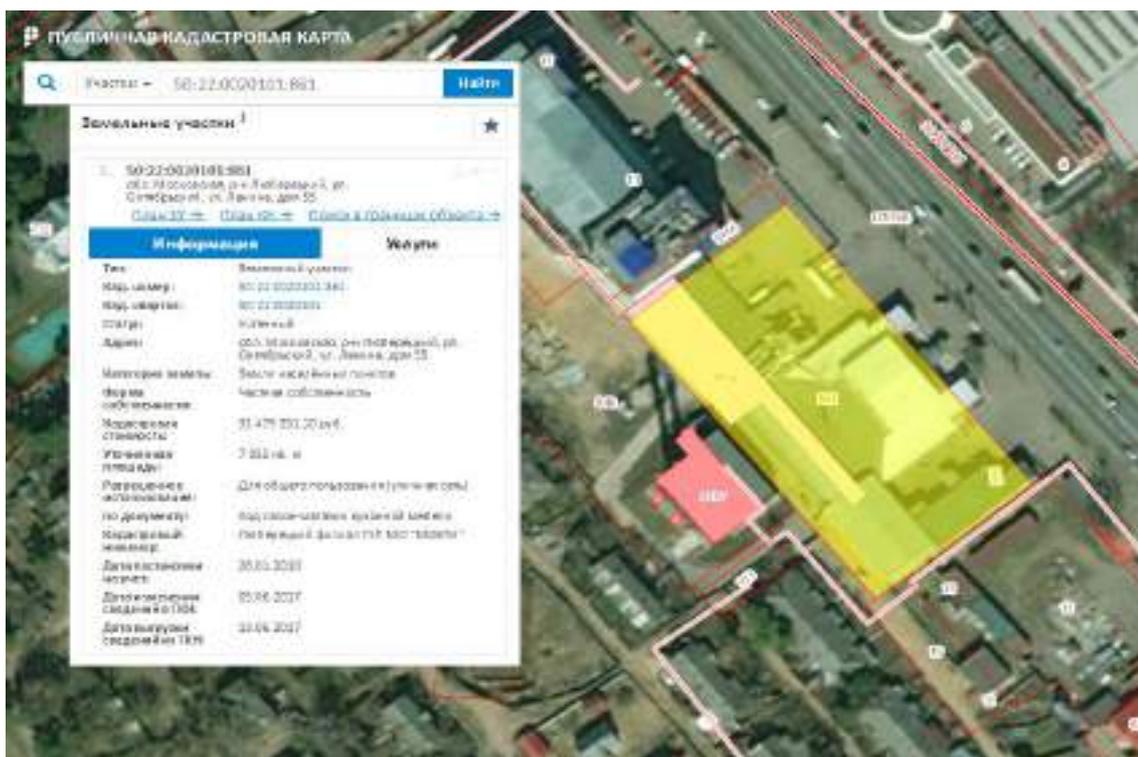


Карта 5. Место расположения объектов оценки



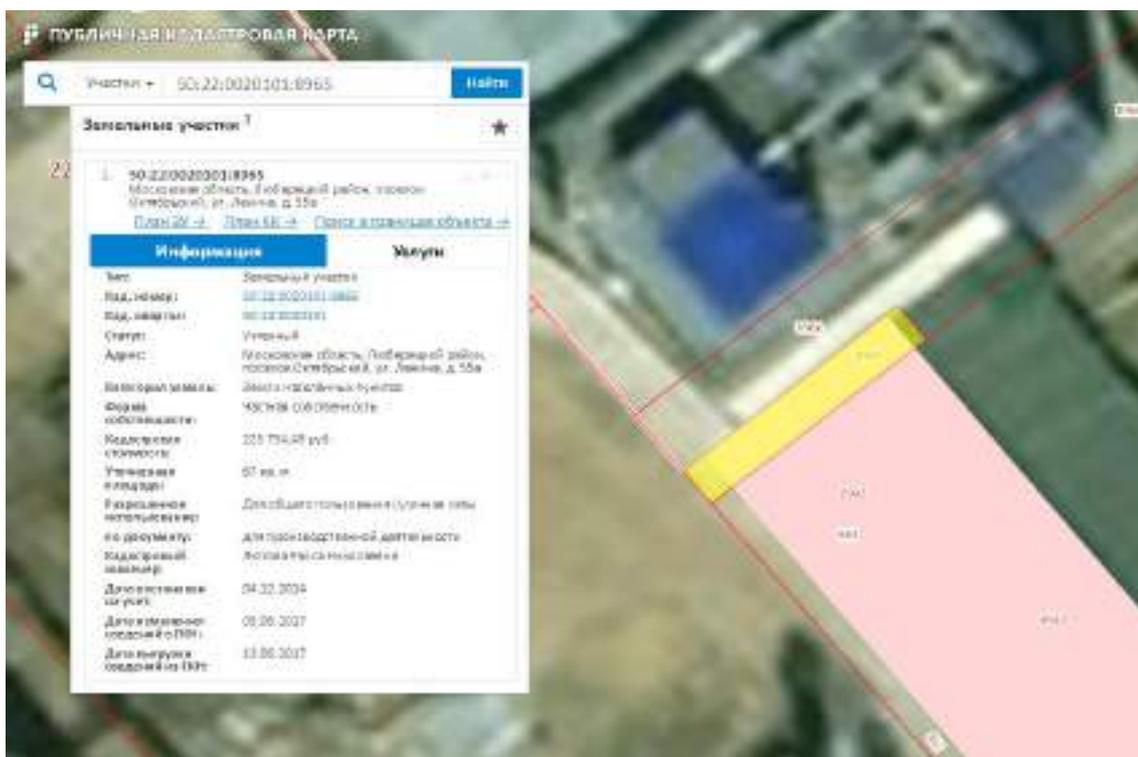
Карта 6. Место расположения объектов оценки





Карта 9. Земельный участок, кадастровый номер: 50:22:0020101:861

<https://pk5.rosreestr.ru/#x=4226577.748247963&y=7482095.113364039&z=18&text=50%3A22%3A0020101%3A861&type=1&app=search&opened=1>



Карта 10. Земельный участок, кадастровый номер: 50:22:0020101:8965

<https://pk5.rosreestr.ru/#x=4226493.533543554&y=7482156.211074688&z=20&text=50%3A22%3A0020101%3A8965&type=1&app=search&opened=1>

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

Настоящий анализ рынка недвижимости выполняется в последовательности, установленной пунктом 11 ФСО № 7 (при этом, в соответствии с разделом V ФСО № 7, объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности).

### Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки

Социально-экономическая обстановка в стране (Российская Федерация).

**Индекс промышленного производства** вырос по итогам 2016 года на 1,1% г/г. Объемы добычи полезных ископаемых в 2016 году увеличились на 2,5% г/г, а динамика обрабатывающих производств вышла в положительную область (0,1% г/г). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,5%.

**Индекс производства продукции сельского хозяйства** в декабре показал ускорение положительной динамики – в целом за год прирост составил 4,8%.

По итогам 9 месяцев 2016 года сокращение **инвестиций в основной капитал** составляет -2,3% г/г. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3% и -13,5% г/г, соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «**Строительство**» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3% г/г). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год. В 2016 году введено 79,8 млн кв.м общей площади, что на 5,5 млн кв.м меньше, чем в 2015 году. Между тем ставка по ипотечным кредитам снизилась в отчетном периоде до уровня 12,16% годовых, в то время как годом ранее она составляла 12,30%. На этом фоне, с начала 2016 года статистикой Банка России фиксируется оживление спроса населения на предоставление рублевых ипотечных жилищных кредитов. В январе-ноябре 2016 года, по сравнению с аналогичным периодом 2015 года, номинальный объем выданных кредитов вырос на 29,9%, не достигнув, однако, номинального уровня двухлетней давности. Объем кредитных средств, предоставленных строительным организациям-резидентам в рублях и иностранной валюте, по данным Банка России, по состоянию на 01.12.2016 г. в номинальном выражении снизился на 3,1%.

По итогам 11 месяцев, прирост **сальдированного финансового результата** в целом по экономике обеспечивался вкладом операций с недвижимым имуществом, аренды и предоставления услуг (127,2% г/г), производства и распределения электроэнергии, газа и воды (93,8% г/г), транспорта и связи (51,7% г/г) и строительства (41,5% г/г). Убытки за 11 месяцев 2016 года в целом по экономике сократились на 31,2% г/г. При этом, доля убыточных предприятий в их общем

количестве снизилась до 27,9%, по сравнению с 37,6% в январе 2017 года

В среднем за 2016 год **уровень безработицы** составил 5,5% от рабочей силы, что на 0,1% меньше, чем в 2015 году.

В целом за 2016 год **розничный товарооборот** непродовольственными товарами снизился на 5,1%, оборот продовольственными товарами – на 5,3%. В результате, снижение оборота розничной торговли в целом составило 5,2%.

Сокращение **платных услуг населению** в целом за 2016 год составило 0,3%.

В целом за 2016 год, по предварительным данным Росстата, **реальные располагаемые доходы** населения сократились на 5,9%. Столь большого снижения не отмечалось с 1999 года (-12,3%).<sup>4</sup>

#### Социально-экономическая обстановка в регионе (Московская область)

**Индекс промышленного производства** в январе-июне 2017 года по сравнению с январем-июнем 2016 года составил 111,3%.

**Жилищное строительство.** В январе-июне 2017 года на территории области за счет всех источников финансирования введено новых квартир на 0,7 процента меньше, чем в январе-июне 2016 года.

**Стоимость строительства.** Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв.м жилых домов (без индивидуального строительства), построенных в июне 2017 года, составила для застройщиков 53581 руб. (в июне 2016 года – 47737 руб.).

**Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий.** Из числа введенных в действие за январь-июнь 2017 года зданий 98,5% составляют здания жилого назначения.

**Строительная деятельность.** В январе-июне 2017 года собственными силами предприятий и организаций выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство» на 6,7% ниже уровня января-июня 2016 года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг на 12,1% ниже уровня января-июня 2016 года.

**Оборот розничной торговли** в июне 2017 в сопоставимых ценах составляет 104,3% к соответствующему периоду 2016 года, в январе-июне 2017 года – 103,5%.

В январе-июне 2017 года оборот розничной торговли на 97,8% формировался **торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями**, реализующими товары вне рынка; доля **рынков** составила 2,2%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** в июне 2017 года составил 46,7%, **непродовольственных товаров** – 53,3%.

В январе-июне 2017 года населению области оказано **платных услуг** на 231,7 млрд руб., что составило 101,5% к соответствующему периоду 2016 года.

В структуре бытовых услуг 76% приходилось на долю двух видов услуг: по ремонту и строительству жилья и других построек; по техобслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования.

За январь-май 2017 года доля прибыльных организаций составила 73,8%. Доля убыточных организаций составила 26,2% и по сравнению с январем-маем 2016 года

<sup>4</sup> Мониторинг «Об итогах социально-экономического развития РФ в 2016 году», <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2017070204>, <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по требованию заказчика.

увеличилась на 2,7%, а по сравнению с январем-апрелем 2017 года снизилась на 1,8%.

На конец мая 2017 года **суммарная задолженность** по обязательствам (кредиторская и задолженность по кредитам банков и займам) организаций составила 4 706661,5 млн руб., из нее **просроченная** – 85 714,4 млн руб., или 1,8% от общей суммы задолженности (на конец мая 2016 года – 1,7%, на конец апреля 2017 года – 1,6%).

**Кредиторская задолженность** на конец мая 2017 года составила 2677457,7 млн руб., из нее **просроченная** – 81497,2 млн руб., или 3,0% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец мая 2016 года – 2,8%, на конец апреля 2017 года – 2,7%).

Реальные денежные доходы в расчете на душу населения (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен) в мае 2017 года увеличились по сравнению с маем 2016 года на 5,1%, расходы увеличились – на 5,8%. За январь-май 2017 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года среднедушевые реальные денежные доходы уменьшились на 5%, расходы увеличились на 2,7%.

Реальные располагаемые денежные доходы в расчете на душу населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в мае 2017 года по сравнению с маем 2016 года увеличились на 4,8%. За январь-май 2017 года по сравнению с январем-маем 2016 года уменьшились на 5,3%.<sup>5</sup>

### **Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки**

К факторам оценки политической обстановки можно отнести: налоговое законодательство, денежно-кредитную политику, отношения между бизнесом и государством, правительственные расходы и доходы, государственное регулирование и др.

Далее представлены примеры наиболее значимых явлений и изменений в данных направлениях, оказывающих влияния на рынок недвижимости.

Примером политики государственного регулирования является Правительственная программа ипотечного субсидирования. 24.02.2016 г. Fitch Ratings отмечает, что продление российским правительством программы ипотечного субсидирования еще на 12 месяцев на сумму примерно 16 млрд.руб., вероятно, поможет сгладить негативное влияние стагнации экономики на рынок недвижимости.

Несмотря на то, что сложно количественно оценить влияние программы субсидирования, Fitch полагает, что эта программа является важной для рынка недвижимости и строительной отрасли в России, особенно для компаний, ведущих деятельность в массовом сегменте. Некоторые из них, в частности, компании с высоким левериджем, испытывают наиболее сильное воздействие рецессии. Одна из крупнейших строительных компаний на рынке недвижимости (СУ-155) находится под

<sup>5</sup> «Социальное и экономическое положение Московской области за январь-июнь 2017 года» [http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/msko/ru/publications/official\\_publications/electronic\\_versions](http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions). Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по требованию заказчика.

угрозой банкротства из-за требований ее кредиторов. С учетом фокуса компании на массовом сегменте и ее более высокой зависимости от ипотечной программы, российское правительство внимательно следит за развитием ситуации.

Fitch полагает, что компании с диверсифицированными портфелями, включающими различные сегменты рынка недвижимости, и хорошей структурой финансирования в меньшей степени зависят от программы субсидирования. Хотя продажи недвижимости у группы ЛСР («В»)/ прогноз «Стабильный») останутся под давлением в предстоящие годы, показатели кредитоспособности дают компании значительный запас прочности, чтобы выдержать неблагоприятные рыночные условия. Данный момент дополнительно подкрепляется ее интегрированной бизнес-моделью и диверсификацией портфеля по элитному, среднему и массовому сегментам.

Программа субсидирования ипотеки со стороны российского правительства, которая началась 01.03.2015 г., первоначально была должна завершиться спустя год. Она нацелена на поддержку строительного сектора, сектора недвижимости и банковского сектора при текущей непростой экономической конъюнктуре, когда произошло снижение реальных располагаемых доходов на 4% в 2015 г. Данная субсидия сокращает процентную ставку по ипотечным кредитам в сегменте нового массового жилья. Максимальная ипотечная процентная ставка по программе установлена на уровне 12%, что немного выше текущей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации («ЦБ РФ») в 11% при рыночных ипотечных ставках в 14%-16%.

Продление программы зависит от утверждения парламентом.<sup>6</sup>

Также примером государственного регулирования является принятие Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 13.07.2015 г.), который создал базу для юридических взаимоотношений застройщика и дольщика, тем самым, увеличив надежность вложений в первичные квартиры, а следовательно, повысив спрос и готовность инвестирования в данном сегменте рынка недвижимости.

Целый ряд изменений внесены в Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в отношении нотариального заверения сделок с недвижимым имуществом. Так, с 01.01.2016 г.:

- сделка по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу подлежит нотариальному удостоверению и может быть совершена не ранее чем по истечении месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности (ст.24 Закона 122-ФЗ),
- сделка по продаже земельной доли подлежит обязательному нотариальному удостоверению (ст.24.1.Закона 122-ФЗ),
- сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки, а также сделки по продаже

<sup>6</sup>[https://www.fitchratings.ru/ru/rws/press-release.html?report\\_id=999986](https://www.fitchratings.ru/ru/rws/press-release.html?report_id=999986) Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по требованию заказчика.

недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению (ст.30 Закона 122-ФЗ).

Примером денежно-кредитной политики является изменение Банком России ключевой ставки. Так, решением Совета директоров Банка России 15.09.2017 г. ключевая ставка снижена до 8,50% годовых, что позволяет кредитным организациям снижать «стоимость» ипотечных кредитов, выдаваемых, например, на строительство или приобретение объектов недвижимости различного назначения, понижая годовые процентные ставки по кредитным продуктам самих кредитных организаций, что позволяет, в конечном итоге, повышать финансовые возможности рынка потенциальных покупателей недвижимости, т.е. это способствует усилению спроса на рынке недвижимости.<sup>7</sup> Ранее же, начиная с 16.12.2014 г., ключевая ставка повышалась до 17% годовых, что было обусловлено необходимостью ограничения существенно возросших девальвационных и инфляционных рисков, и на тот момент вело к росту банковских ипотечных кредитов. Данные изменения обусловили незначительное падение цен на рынке объектов недвижимости, в том числе, в связи с невозможностью обслуживания ипотечных кредитов заемщиками. Имевшиеся на рынке недвижимости в продаже более-менее ликвидные объекты недвижимости, продавцами, не желавшими реализовывать их по заниженным «кризисным» ценам, попросту снимались с продажи, т.е., одновременно, такое явление привело к сокращению предложения на рынке.

Пример регулирования в области налогового законодательства. Для государства и налогоплательщиков – собственников недвижимости и, одновременно, субъектов права на рынке недвижимости, роль налогов неоднозначна. Высокие необоснованные налоговые ставки и отсутствие льготных положений зачастую приводят к неплатежеспособности собственников. Напротив, минимальные налоги не обеспечат необходимый объем налоговых поступлений в бюджет. Вместе с тем, можно говорить и о неэффективных налоговых льготах, дестимулирующих собственников к рационализации использования недвижимости.

Так, например, основным налоговым нововведением является введение в Налоговый кодекс с 01.01.2015 г. главы 32 «Налог на имущество физических лиц», и утрата силы ФЗ «О налогах на имущество физических лиц». Эти поправки внесены Федеральным законом 04.10.2014 г. № 284-ФЗ. Изменения касаются любого собственника, например, квартиры или гаража. Одним из главных изменений стал переход к исчислению налога на имущество не из инвентаризационной, а из кадастровой стоимости.

Согласно статье 402 НК РФ, налоговая база в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень (административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них; нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного

<sup>7</sup><https://www.cbr.ru/press/keypr/> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по требованию заказчика.

питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания), определяется как кадастровая стоимость. Данный перечень (кадастровый номер здания, помещения, его адрес) определяется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу на этот налоговый период.

При этом, следует отметить, что, как правило, такая кадастровая стоимость приближена к рыночной либо превышает ее, что, в случае владения, например, несколькими объектами недвижимости либо ранее бывшей более дорогостоящей, значительно увеличивает налоговые платежи, как следствие, снижает заинтересованность (спрос) в ее приобретении.

Также, согласно статье 380 НК РФ, в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость, для субъектов Российской Федерации предусматривается повышение налоговых ставок: в 2016 г. и последующие годы – 2%.

Так, собственники подобной недвижимости, желая ее продать, будут вынуждены выставлять ее на рынок по более низким ценам, поскольку спрос на нее по завышенным ценам из-за растущего налогового бремя будет ниже.

### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки**

В зависимости от функционального назначения (направления использования), рынок объектов недвижимости можно разделить на следующие сегменты:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, индивидуальные жилые дома, жилые помещения (квартиры, комнаты) и т.п.).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-складские помещения и здания, гостиницы и т.п.).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия (заводы), здания НИИ и т.п.).
4. Земельные участки (категории участков).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и т.п.).

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости и т.д.

Каждый из сегментов рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные подсегменты.

В соответствии с описанием, представленным в разделе 4 отчета об оценке, объекты оценки, каждый в отдельности, представляют собой здания нежилого назначения (производственно-складского и административного, складского и

торгового), сооружение (трасса газопровода) и земельные участки под существующей застройкой данными объектами.

Согласно статьи 7 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ, земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса

Согласно данным, представленным в разделе 4 отчета об оценке, категория земель земельных участков – «земли населенных пунктов» с видами разрешенного использования: «для производственной деятельности», «для производственных целей под размещение и строительство производственно-складского комплекса кухонной мебели» и «под салон-магазин кухонной мебели».

**При этом, как указано в разделе 4 отчета об оценке, объекты оценки – здания (строения, сооружения), представляют собой производственно-складской комплекс зданий (строений, сооружений) с административными помещениями, входящих в единую энергосистему и объединенных общими инженерными системами и коммуникациями, объединенных между собой общими проходами (проездами); объединены общей территорией – расположены на четырех граничащих между собой земельных участках.**

**В связи с этим, в дальнейшем объекты оценки целесообразно рассматривать и оценивать в целом как единый комплекс недвижимости: единый комплекс зданий (строений, сооружений) с земельными участками.**

**Вывод:** можно заключить, что объекты оценки, каждый в отдельности, относятся к следующим сегментам рынка недвижимости:

- объект оценки п/п № 1 – к сегменту рынка «коммерческая недвижимость» и подсегменту «административно-производственно-складская недвижимость»;
- объект оценки п/п № 2 – к сегменту рынка «недвижимость специального назначения» и подсегменту «котельная»;
- объект оценки п/п № 3 – к сегменту рынка «недвижимость специального назначения» и подсегментам «сооружение» и «газопровод»;
- объекты оценки п/п №№ 6, 8-10 – к сегменту рынка «коммерческая недвижимость» и подсегменту «складская недвижимость»;
- объект оценки п/п № 7 – к сегменту рынка «коммерческая недвижимость» и подсегменту «торгово-складская недвижимость»;
- объекты оценки п/п №№ 4, 12 – к сегменту рынка «земельные участки» и подсегментам «земли населенных пунктов», «для производственной деятельности»;

– объект оценки п/п № 5 – к сегменту рынка «земельные участки» и подсегментам «земли населенных пунктов», «для производственных целей под размещение и строительство производственно-складского комплекса кухонной мебели»;

– объект оценки п/п № 11 – к сегменту рынка «земельные участки» и подсегментам «земли населенных пунктов», «под салон-магазин кухонной мебели».

**Однако, учитывая, что в целом объекты оценки представляют собой единый комплекс недвижимости: комплекс зданий (строений, сооружений)с земельными участками (см. выше), их следует рассматривать в целом как единую базу. Исходя из этого, следует заключить, что объекты оценки как единый комплекс недвижимости относится к сегменту «коммерческая недвижимость» и подсегменту «производственно-складской комплекс зданий (строений, сооружений)с административными помещениями и земельными участками».**

#### **Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки**

Таким образом, объекты оценки в целом рассматриваются как единый объект – база.

На предмет возможно совершенных сделок с аналогичными объектами в Рязанской области в ближайшем периоде может быть проанализирован Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (Мониторинг рынка недвижимости).<sup>8</sup> Однако, учитывая, что в доступных для просмотра сведениях отсутствует информация о возможном наличии особых условий совершенной сделки (нетипичных условий продажи для рынка и/ или условий финансирования сделки), а также отсутствует достаточный объём сведений о физических характеристиках объектов (например, о наличии и площади земельного участка, материале постройки, техническом состоянии и т.д.), **а также отсутствие указания на принадлежность объектов к типу недвижимости «базы» (как правило, каждый отдельный объект недвижимости зарегистрирован обособленно)**, такие объекты не могут быть рассмотрены в качестве объектов-аналогов. Исходя из этого, целесообразность представления таких сведений отсутствует.

Анализ цен предложений и предлагаемых ставок аренды показал, что имеются предложения объектов, аналогичных объектам оценки – как базе, в Московской области.

Интервал цен предложений на производственно-складские комплексы с офисными помещениями, наиболее близкие по физическим свойствам объекту оценки (с учетом заложенной скидки на уторгование, месторасположения, площади и технического состояния объектов, входящих в комплекс, наличия и состава

<sup>8</sup>[https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/!s/cc\\_informSections/ais\\_mrn/!ut/p/c4/04\\_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3gTZwNPL8tgY5MwIwM3A88A1wv4FAP13cj\\_Y\\_2CbEdFAO5-2\\_s!](https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/!s/cc_informSections/ais_mrn/!ut/p/c4/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3gTZwNPL8tgY5MwIwM3A88A1wv4FAP13cj_Y_2CbEdFAO5-2_s!)

инженерных коммуникаций, заложенной стоимости земельного участка и т.д.), находится в диапазоне (округленно до тысячи) 23 000 – 50 000 руб./ кв.м (см. таблицу с описанием объектов-аналогов в подразделе 6.2.2 отчета об оценке).

Интервал предлагаемых ставок аренды производственно-складских комплексов с офисными помещениями, наиболее близких по физическим свойствам объекту оценки (с учетом заложенной скидки на уторгование, месторасположения, площади и технического состояния объектов, входящих в комплекс, наличия и состава инженерных коммуникаций и т.д.), находится в диапазоне (округленно до тысячи) –4 000 – 5 000 руб./ год/ кв.м (см. таблицу с описанием объектов-аналогов в подразделе 6.2.3 отчета об оценке).

Интервал цен предложений на земельные участки (с учетом заложенной скидки на уторгование, месторасположения, площади, наличия и состава инженерных коммуникаций, а также разрешенного использования и т.д.) находится в диапазоне (округленно до тысячи) 300 000 – 500 000 руб./ сотка (см. таблицу с описанием объектов-аналогов в подразделе 6.2.2 отчета об оценке).

Альтернативные варианты использования объекта оценки не рассматриваются, в том числе на основании аргументов и заключений, представленных в разделе 4, подразделе 6.1 отчета об оценке.

### **Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, являются спрос и предложение, в результате взаимодействия которых создается рынок продавцов и рынок покупателей.

***Факторами, влияющими на спрос на рынке, являются:***

- *Платежеспособность населения.* Рост доходов потенциальных покупателей приводит к росту активности на рынке и наоборот.
- *Изменения численности населения.* Сам по себе рост численности населения не вызывает роста усиления активности на рынке, необходимо увеличение платежеспособного населения.
- *Условия и доступность финансирования.* Так, например, негативно на спросе сказывается сокращение кредитования, связанного, например, с ростом кредитных ставок, ужесточением требований к заемщикам и т.п.
- *Законодательная активность.* Изменения в налоговом законодательстве, связанные с ростом налоговых ставок налога на имущество для физических и юридических лиц, налога на прибыль, земельного налога, изменения налоговой базы, оказывают негативное влияние на уровень спроса. Например, предписание исчисления и уплаты налога на имущество на основе кадастровой стоимости недвижимости, существенно увеличивает налоговое бремя налогоплательщиков, поскольку, как правило, такая стоимость близка либо превышает рыночную. Напротив, относительно жилой недвижимости, следует отметить, Федеральный закон от 30.12.2004

г. № 214-ФЗ, упомянутый выше, который создал базу для юридических взаимоотношений застройщика и дольщика, тем самым, увеличив надежность вложений в первичные квартиры, а следовательно, повысив спрос и готовность инвестирования в данном сегменте рынка недвижимости.

- *Общий рост цен на рынке*, вызванный инфляционными и прочими процессами, связанными с падением национальной валюты и цены на нефть и прочие природные ресурсы и др.
- *Снижение уровня арендных ставок на рынке*. Так, снижение ставок аренды будет оказывать прямое влияние на доход арендодателя, а, следовательно, и доход потенциального покупателя объекта.

**Факторами, влияющими на предложение на рынке, являются:**

- *Наличие пустующих (нереализованных) объектов в определенном сегменте рынка*. Процент незанятых или несданных в аренду (нереализованных) объектов является важнейшим индикатором состояния и тенденций рынка. Высокий процент незанятых (несданных) объектов приводит к снижению цен и ставок аренды, даже при наличии высокого спроса.
- *Объемы нового строительства (производства) и затраты на него*. Конкуренция может приводить к вынужденному падению цен и ставок аренды, за которым следует сокращение нового строительства (производства). Когда количество пустующих объектов, а также объемы строительства (производства) сокращаются, цены и ставки аренды растут, усиливая активность инвестирования<sup>9</sup>

Согласно пункту 22е ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

<sup>9</sup>Оценка недвижимости: учебник/ под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.38-39.

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость и др.

**Указанные элементы сравнения оказывают прямое и/ или косвенное влияние на уровень цен (ставок аренды) объектов коммерческой недвижимости, а, следовательно, на уровень спроса и предложения на такие объекты, т.е. являются ни чем иным, как ценообразующими факторами стоимости на рынке объектов недвижимости.**

**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** Данный фактор подразумевает корректировку на разницу между рыночной и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, несоответствующими рыночным условиям, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

**Условия финансирования сделки.** При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. Например, продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей, либо платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (в результате уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем передачи пакета ценных бумаг, передачи материальных ресурсов и т.п. В этом случае, определяется рыночная стоимость данного платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

**Условия продажи.** Это группа факторов, включающая прочие субъективные условия договора, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. Так, финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо занижено по сравнению с рыночным сроком (в этом случае, продажа совершается срочно – за счет снижения цены, понижения ее на повторных и публичных торгах). Также на сделку оказывают влияние наличие родственных связей, партнерских и других отношений. Однако, чаще всего, оценку такой корректировки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

**Условия рынка.** Факторы связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину

отличия цены предложения от цены сделки. Условиями рынка определяется изменение цен (ставок аренды) на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более, чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения).

**Местоположение.** Существенное влияние на стоимость (величину арендных ставок) оказывают: *престижность района* расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей; *удаленность* от центра деловой активности и жизнеобеспечения; транспортная и пешеходная доступность объекта (близость к основным автодорогам, к парковкам, остановкам общественного транспорта); *качество ближайшего окружения*, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне (лесу, парку, озеру, реке), а также удаленность от источников экологического дискомфорта (свалок, химических и других вредных производств).

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

**Физические характеристики объекта.** К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований. Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод. Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем).

Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

**Ценообразующие факторы, оказывающие прямое влияние на стоимость объектов недвижимости соответствующего назначения, а также степень их влияния (размер корректировок) представлены в подразделах 6.2.2 и 6.2.3 отчета об оценке.**

**Экономические характеристики.** К таким относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Корректировка на отличие этой характеристики для объекта-аналога и объекта оценки может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатационные, коммунальные платежи и другие операционные расходы за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений. Невозможность контроля (при отсутствии счетчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведет к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счетчиков может быть оценена как стоимость установки последних. Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.<sup>10</sup>

**Операционные расходы.** По результатам проведенного исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» можно установить, что значения операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода (ПВД) от эксплуатации производственно-складских объектов различных классов находятся в диапазоне 12-26%.<sup>11</sup>

### **Основные выводы относительно рынка недвижимости**

Таким образом, динамика рынка объектов недвижимости имеет негативную тенденцию, характеризующуюся падением спроса, вызванным ослаблением платежеспособности населения, в связи с общей негативной экономической ситуацией в стране (снижение деловой активности, падение мировых цен на нефть, ослабление курса национальной валюты, сокращение реальных денежных доходов и заработной платы, повышение уровня инфляции и инфляционных ожиданий, налоговая нагрузка и др.), относительным снижением цен (ставок аренды) предложения, одновременно, сокращением предложения на рынке (продавцы, нежелающие выставлять объекты по кризисным (низким) ценам, снимали/ снимают их с продаже).

Согласно данным сайта бесплатных объявлений AVITO, общее количество предложений к покупке объектов коммерческой недвижимости в Московской области

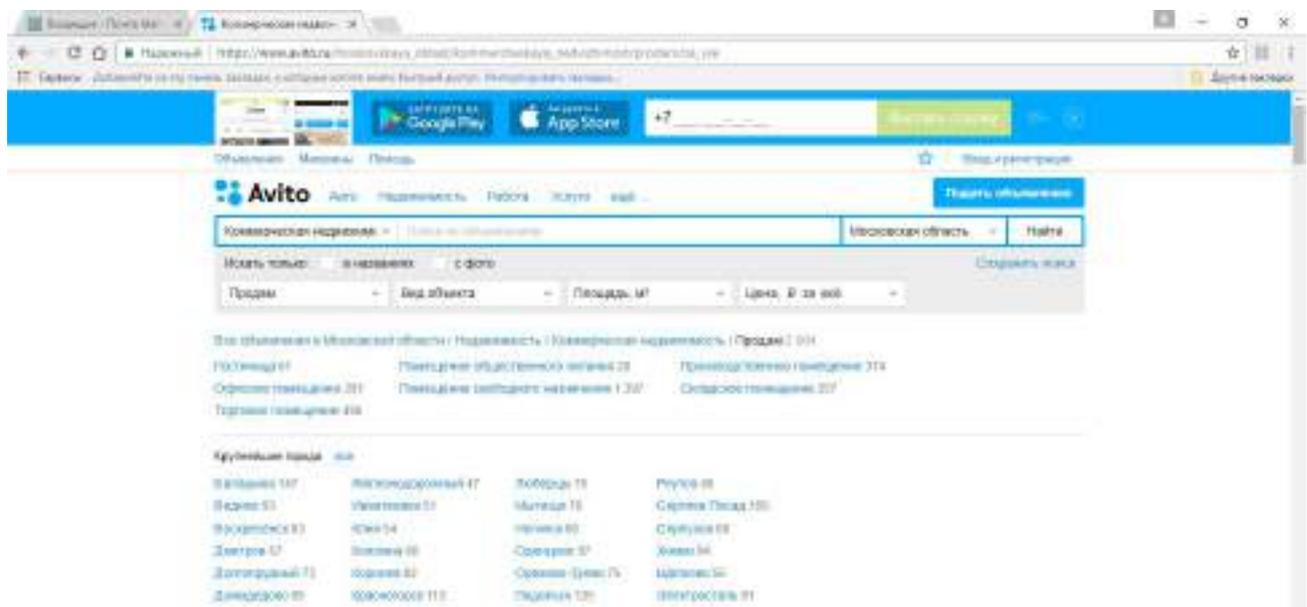
<sup>10</sup> <http://www.ocenchik.ru/docs/136.html> Экономика недвижимости: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007. – 136 с.

<sup>11</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1 Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Изд. 4-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2016. с.29.

(включая объекты офисного, торгового, производственно-складского и свободного назначения и др.) составляет 2 904 предложения, из них удельный вес предложений объектов производственно-складского назначения 21,7%; офисного и свободного назначения – 58,1%; торгового – 17,1%; остальные – 3,1%.

Общее количество предложений к аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области – 7 732 предложения, из них удельный вес предложений объектов производственно-складского назначения – 33,0%; офисного и свободного назначения – 47,8%; торгового – 18,0%; остальные – 1,2%.

Общее количество предложений к покупке земельных различного назначения в Московской области – 33 591 предложение, из них удельный вес предложений объектов в категории «земли поселений (ИЖС)» – 56,7%, «сельхозназначения (в том числе СНТ, ДНП)» – 40,6%, «промназначения» – 2,7%.



Avito: Коммерческая недвижимость | Московская область

Искать только:  в названии  с фото

Продажи | Вид объекта | Площадь, м² | Цена, ₽ за кв.м

Эта страница в Московской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продажи / 914

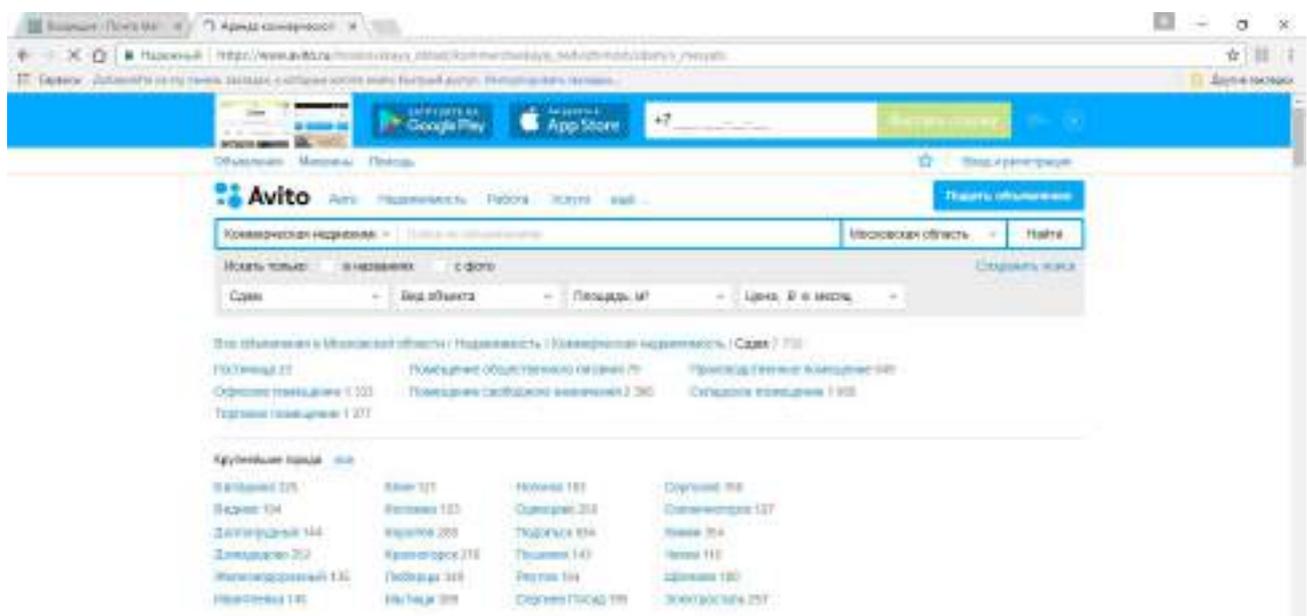
ГОЛландия 41 | Пятигорск (общественно значим) 23 | Пригород (зонами) (зонами) 313

Орехово-Стуловская 201 | Пятигорск (зонами) (зонами) 1 230 | Отрадное (зонами) 201

Турция (зонами) 218

Крупнейшие города

Валдай 147	Воскресенский 47	Вологда 11	Ручьи 11
Ведуги 53	Вятковский 51	Вятка 15	Сергиев Посад 105
Ворошиловский 83	Всяки 14	Вязьма 10	Сурьянка 11
Дзержинск 17	Вязьма 10	Свердлов 37	Железнодорожный 11
Дзержинский 17	Вязьма 10	Серебряный Бор 17	Щелково 11
Дзержинский 17	Вязьма 10	Серебряный Бор 17	Щелково 11



Avito: Аренда коммерческой | Московская область

Искать только:  в названии  с фото

Сдача | Вид объекта | Площадь, м² | Цена, ₽ в месяц

Эта страница в Московской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдача / 710

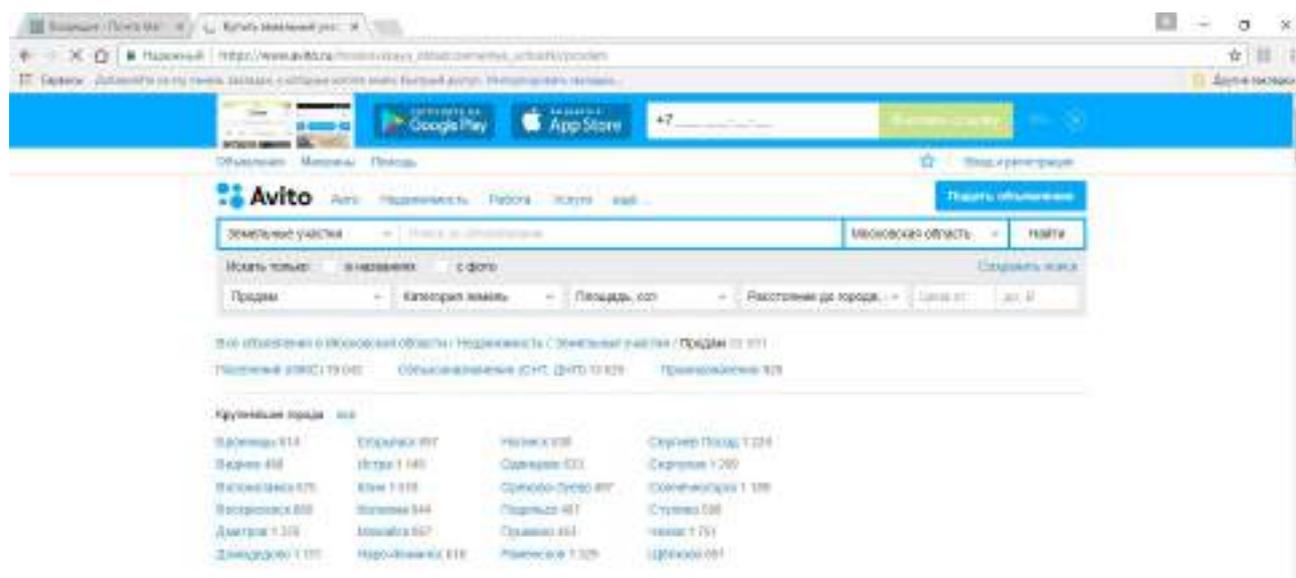
ГОЛландия 23 | Пятигорск (общественно значим) 17 | Пригород (зонами) (зонами) 340

Орехово-Стуловская 1 003 | Пятигорск (зонами) (зонами) 2 280 | Сухарево (зонами) 1 400

Турция (зонами) 1 207

Крупнейшие города

Валдай 125	Вязьма 121	Вологда 101	Душники 10
Ведуги 104	Вязьма 103	Свердлов 203	Серебряный Бор 127
Дзержинский 144	Вязьма 103	ТКЗ (зонами) 634	Железнодорожный 11
Дзержинский 144	Вязьма 103	Турция 140	Железнодорожный 11
Дзержинский 144	Вязьма 103	Турция 140	Железнодорожный 11



Одним из показателей, характеризующих коммерческую недвижимость, является ее ликвидность. Так, например, в соответствии с методическими рекомендациями Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога» (Протокол от 25.11.2011 г.),<sup>12</sup> ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости, имея следующие градации:<sup>13</sup>

Таблица № 4

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

В целом, ликвидность объектов, относящихся к категории «производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)» может быть охарактеризована как «низкая» – срок экспозиции аналогичных объектов – 9-18 месяцев (по данным НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт») (см. распечатку ниже); и зависит, как правило, от выгодности месторасположения, размера, физического (технического) состояния, функциональной пригодности (объемно-планировочное решение, инженерное обеспечение) для использования в соответствии с требуемой функцией; наличия необходимых правоподтверждающих и технических документов и соответствия этим документам фактического состояния и т.п.

Ликвидность земельных участков (земли населенных пунктов, предназначенные для размещения аналогичных объектов) может быть охарактеризована как «низкая» – средний срок экспозиции – 3-8 месяцев.

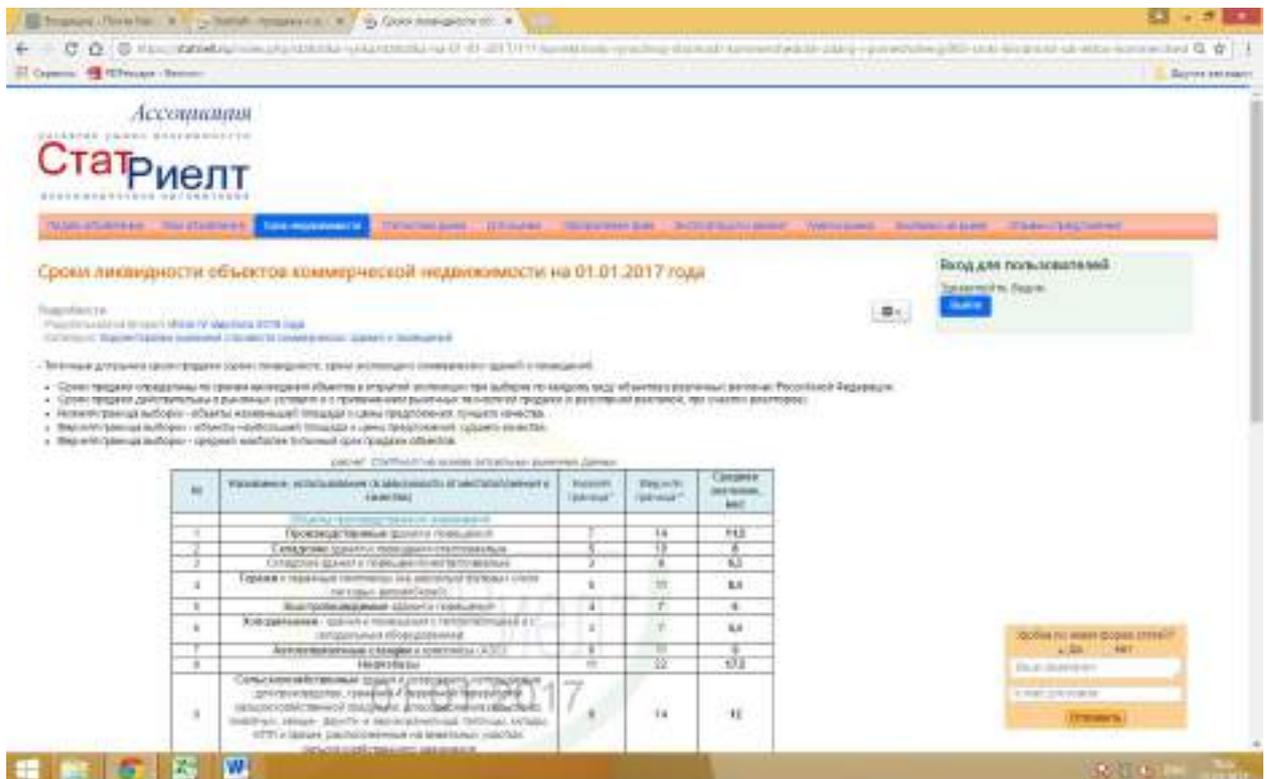
Исследование НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

<sup>12</sup> [http://arb.ru/site/docs/other/Kom36\\_Rekom-2011-12-22.pdf](http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf)

[http://arb.ru/b2b/docs/komitet\\_arb\\_po\\_otsechnoy\\_deyatelnosti\\_metodicheskie\\_rekomendatsii\\_otsechna\\_imushch-412359/](http://arb.ru/b2b/docs/komitet_arb_po_otsechnoy_deyatelnosti_metodicheskie_rekomendatsii_otsechna_imushch-412359/) Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

<sup>13</sup> Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

основано на мониторинге всего интернет-пространства и, прежде всего, крупнейших русскоязычных сайтов недвижимости, с применением для сбора информации специальной программы, работающей в автоматическом и постоянном режимах. Согласно сведениям, представленным на официальном сайте организации, значения индексов, коэффициентов, поправок и корректировок рассчитаны на основании исследования рыночных цен предложений всей совокупности предлагаемых к продаже и в аренду объектов по соответствующим сегментам рынка баз объявлений недвижимости (<https://realty.yandex.ru>, [www.avito.ru](http://www.avito.ru), <http://www.domofond.ru>, Статриелт, <http://realty.dmir.ru>, <http://zдание.info>, <http://www.rosreal.ru> и сайтов всех регионов России). Из результатов исследования исключены данные 5% минимальных и 5% максимальных значений. Все значения рассчитаны на основе ценовых данных, включающих НДС, и без учета инфляции. Представленные показатели могут быть использованы для решения различных задач: купля-продажа, аренда, ремонт, оценка, залог, инвестиционные проекты, имущественные споры и др.<sup>14</sup>



№	Наименование, устанавливаемое с максимальной точностью (кв.м/кв.м)	Средняя цена/кв.м	Средняя цена/кв.м	Средняя цена/кв.м
1	Офисные здания	7	14	14,2
2	Торговые здания	3	13	8
3	Складские здания	3	8	6,5
4	Горючие и взрывчатые вещества	6	10	6,8
5	Производственные здания	4	7	6
6	Жилые здания	2	7	6,8
7	Автомобильные стоянки	6	10	6
8	Недвижимость	11	12	13,2
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, предназначенные для хранения, переработки и реализации продукции сельского хозяйства	7	14	11

<sup>14</sup><https://statrielt.ru/index.php/obshchaya-informatsiya> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по требованию заказчика.



## 6. Определение рыночной стоимости объекта оценки

### 6.1. Анализ наиболее эффективного использования

Согласно разделу VI ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства. **Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.**

Понятие «наиболее эффективное использование», подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для объекта способов использования.
- Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.
- Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.
- Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Принимая решение о наиболее эффективном использовании объектов оценки, оценщик исходил из следующих предпосылок:

- объекты оценки в целом представляют собой единый комплекс недвижимости: единый комплекс зданий (строений, сооружений),

- объединенных общей территорией (расположены на четырех земельных участках), входящих в единую энергосистему, объединенных между собой проходами (проездами);
- назначение объектов оценки как единого комплекса недвижимости – производственно-складское с административными помещениями;
  - правообладателем на объекты оценки выступает юридическое лицо, признанное банкротом, в отношении которого открыто конкурсное производство;
  - на дату оценки объекты используются по прямому назначению – сдаются в аренду

**Вывод:** исходя из указанных обоснований, по мнению оценщика, не требующих расчетов, можно сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием объектов оценки, в том числе учитывая категорию земель и разрешенное использование земельных участков, будет их использование как единого комплекса недвижимости: производственно-складского комплекса зданий (строений, сооружений) с административными помещениями и земельными участками.

## ***6.2. Описание процесса оценки в части применения подходов***

Согласно пункту 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Согласно пункту 7 ФСО № 1, подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Согласно пункту 7 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

### **Анализ достаточности и достоверности имеющейся для оценки информации**

Для оценки объекта оценки были собраны и проанализированы следующие данные (см. реквизиты в разделе 4 отчета об оценке):

#### ***Данные, полученные от Заказчика:***

- копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- копия выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся (имевшиеся) у него объекты недвижимого имущества;
- копии договора аренды земельного участка, дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка;
- копии технических паспортов, поэтажных планов и чертежей зданий;
- копии договора ипотеки, дополнительных соглашений к нему;
- копии договоров аренды нежилых помещений

#### ***Данные, собранные Оценщиком:***

- копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости;
- фотографии объекта оценки;
- анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость;
- материалы информационно-телекоммуникационной сети Интернет

От заказчика оценки были получены копии документации (правоподтверждающей, технической и/ или иной документации), содержащей необходимый и достаточный состав исходных сведений об объекте оценки, а именно: сведения об имущественных правах на объект оценки, сведения о субъекте права, о наименовании, количественных и качественных характеристиках объекта оценки.

Остальная информация, необходимая и достаточная для оценки, собрана оценщиком самостоятельно из различных доступных источников: а именно, фотографии объекта оценки, сделанные в процессе личного осмотра объекта оценки, а также – информация, опубликованная на сайтах информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», и др.

Удовлетворение требованиям достаточности: оценщик считает используемую информацию достаточной, поскольку использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Удовлетворение требованиям достоверности: оценщик считает информацию, полученную от заказчика, достоверной, принимая во внимание унифицированность форм (бланков) копий соответствующих документов, наличие проставленных реквизитов «подпись» должных и прочих лиц (подпись, расшифровка (фамилия,

инициалы)) и оттисков печатей регистрирующих и иных органов, уполномоченных на составление и выдачу соответствующих документов. Кроме того, предоставленные документы заверены в установленном порядке уполномоченным лицом.

В целом оценщик считает информацию, собранную самостоятельно, достоверной, принимая во внимание личный выезд на место нахождения объекта оценки, факт размещения информации на официальных сайтах государственных и иных органов и структур, сайтах специализированных организаций, на иных специализированных сайтах – торговых площадках, деятельность которых связана с предоставлением возможности (услуг) по продвижению и реализации объектов различного назначения. Оценщик исходит из того, что ответственность за формальную силу таких сведений несут владельцы источников информации (авторы публикаций).

**Вывод:** используемая информация отвечает требованиям достоверности и достаточности.

## **ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗДАНИЙ (СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ)**

### **Обоснование использования/отказа от использования сравнительного подхода**

Согласно пунктам 12-14 ФСО № 1, *«сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки».*

**Сравнительный подход используется, что обусловлено наличием информации о предложении аналогичных по назначению и основным потребительским свойствам объектов.**

Согласно пункту 22д ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.<sup>15</sup>

В оценочной литературе, наиболее часто встречаются, два основных обобщенных метода:<sup>16</sup>

1. Метод рыночных сравнений (рыночный подход, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж).
2. Метод соотнесения цены и дохода.

Первый метод основан на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Метод сравнительного анализа помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) может использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.<sup>17</sup>

Метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении о том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости. В зависимости от вида приносимого недвижимостью дохода можно использовать валовой рентный мультипликатор и общий коэффициент капитализации. Метод достаточно прост, но требует соблюдения таких условий, как наличие развитого и активного рынка недвижимости, возможность получения достоверной рыночной и экономической информации. К недостаткам метода можно отнести невозможность достижения полной сопоставимости оцениваемого объекта и аналогов, а также влияние на рыночную стоимость величины операционных расходов. Кроме того, требуется осуществить подбор не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи<sup>18</sup> и величине чистого операционного дохода либо величине потенциального либо действительного доходов.<sup>19</sup>

<sup>15</sup> Пункт 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

<sup>16</sup> Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с. 256 и 273.

<sup>17</sup> Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с. 266-269.

<sup>18</sup> Данная информация относится к разряду конфиденциальной и, как правило, не разглашается.

<sup>19</sup> Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с. 273-276.

Исходя из этого, уместно применить метод рыночных сравнений (сравнительного анализа), в рамках которого фактически применяется метод корректировок.

**Вывод:** сравнительный подход используется, в рамках которого фактически применяется метод корректировок. Описание применения метода сравнительного подхода к оценке с приведением расчетов представлено в подразделе 6.2.2 отчета об оценке.

#### **Обоснование использования/отказа от использования доходного подхода**

Согласно пунктам 15-17 ФСО № 1, «доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

Согласно пункту 23ж ФСО № 7, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

**Доходный подход используется, что обусловлено наличием достаточного состава информации по объекту оценки как единого комплекса недвижимости для расчета, в частности, данных о доходах, которые объект оценки способен приносить как единый комплекс недвижимости, а также данных о величине расходов и другие показатели, значения величин которых могут быть установлены на основании среднестатистических рыночных данных.**

В рамках доходного подхода для оценки объектов недвижимости возможно применение следующих методов:

1. Метод капитализации доходов (метод прямой капитализации).
2. Метод дисконтированных денежных потоков.
3. Метод капитализации по расчетным моделям.<sup>20</sup>

Во всех методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимости с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы способом преобразования потоков дохода.

Метод капитализации доходов используется, если потоки дохода стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину или же возрастают умеренными темпами.

Согласно пункту 23в ФСО № 7, метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется, когда предполагается, что будущие денежные потоки от объекта недвижимости будут существенно отличаться от текущих.

<sup>20</sup> Пункт 23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611. Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.154.

Согласно пункту 23г ФСО № 7, метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Согласно пункту 23д ФСО № 7, метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Исходя из предположения о том, что будущие потоки расходов и доходов, которые в процессе эксплуатации способен создавать объект оценки, будут иметь тенденцию к изменению, их величины могут быть спрогнозированы, уместно применить **метод дисконтирования денежных потоков (метод ДДП)** – метод применим к денежным потокам любого вида и является универсальным.

**Вывод:** доходный подход используется, в рамках которого применяется метод дисконтирования денежных потоков. Описание применения метода доходного подхода к оценке с приведением расчетов представлено в подразделе 6.2.3 отчета об оценке.

#### **Обоснование использования/ отказа от использования затратного подхода**

Согласно пунктам 18-20 ФСО № 1, *«затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».*

**Затратный подход используется, учитывая, наличие данных для определения затрат на строительство аналогичных объектов (каждого в отдельности), возможности определения величины физического износа.**

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчетов существует несколько способов определения восстановительной стоимости зданий (строений, сооружений):

1. Метод сравнительной единицы.
2. Метод разбивки по компонентам.
3. Метод количественного обследования.

Первый метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы ( $1 \text{ м}^3$ ,  $1 \text{ м}^2$ ) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т.д.).<sup>21</sup>

Второй метод основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета восстановления оцениваемого объекта.

Третий метод – это база для использования предыдущих методик; она дает наиболее точные результаты по сравнению с ними. Вместе с тем, метод является наиболее трудоемким, вследствие чего оценщик должен иметь углубленную теоретическую подготовку и значительный практический опыт.<sup>22</sup>

Исходя из того, что необходимая проектно-конструкторская, сметная и прочая техническая документация, которая бы содержала основные и достаточные данные для полноценного использования последних двух методов, отсутствует, для определения восстановительной стоимости применяется **метод сравнительной единицы**.

**Вывод:** затратный подход используется, в рамках которого применяется метод сравнительной единицы для определения восстановительной стоимости. Описание применения затратного подхода к оценке с приведением расчетов представлено в подразделе 6.2.1 отчета об оценке.

**Общий вывод:** в отношении объектов оценки – единого комплекса зданий (строений, сооружений), используется сравнительный, доходный и затратный подходы.

## ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р (далее – «Методические рекомендации») при оценке земельных участков в рамках **сравнительного подхода** используются:

1. метод сравнения продаж;
2. метод распределения;
3. метод выделения

В рамках **доходного подхода** используются:

1. метод капитализации земельной ренты;
2. метод остатка;
3. метод предполагаемого использования

Элементы **затратного подхода** применяются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка и используются в методах остатка и выделения.

<sup>21</sup> Оценка недвижимости: учебник/ под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.213-214.

<sup>22</sup> Оценка недвижимости: учебник/ под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.216.

*Методы выделения и распределения* применяются для оценки застроенных земельных участков. Условием их применения является наличие информации о ценах сделок (ценах спроса и/ или предложения) с единичными объектами недвижимости, а также соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Кроме того, для использования метода выделения необходимо иметь информацию о рыночной стоимости улучшений земельного участка. При использовании метода распределения требуется информация о наиболее вероятной доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

*Метод капитализации земельной ренты* применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

*Метод остатка* применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Его суть состоит в расчете рыночной стоимости объекта оценки путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

*Метод предполагаемого использования* применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

**Обоснование использования/ отказа от использования сравнительного подхода**

В силу того, что на рынке земли представлены предложения аналогичных объектов (данные о сделках купли-продажи с земельными участками отсутствуют), а значения ценообразующих факторов могут быть достоверно установлены, *метод*

*сравнения продаж* используется для оценки.

Условия применения *методов выделения и распределения* – наличие информации о ценах сделок (предложения) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию; а для метода распределения дополнительно – наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. При этом, учитывая, что состав имеющихся исходных сведений о продаже единых объектов недвижимости не позволяет располагать достоверными данными для расчета соотношения стоимости земли и улучшений, соотношения застроенной и незастроенной площади аналогичных земельных участков; имеющееся количество и «разнообразие» предложений не позволяют подобрать аналогичные застроенные земельные участки, сопоставимые с оцениваемым объектом; учитывая невозможность достоверно определить по каждому из элементов сравнения корректировки цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости; а также в силу невозможности достоверного расчета стоимости улучшений, входящих в единый объект недвижимости, в связи с отсутствием сведений об их технических характеристиках (строительный объем, площадь застройки и высота здания), что даст значительную погрешность в расчетах, данные методы не используются. Методы выделения и распределения характеризуются низкой точностью: при выполнении математической операции вычитания абсолютные погрешности составляющих складываются, а база, относительно которой определяется относительная погрешность, уменьшается; в стоимость здания включается прибыль предпринимателя, которая, в свою очередь, зависит от местоположения участка и ее величина также определяется с высокой погрешностью – в этом случае, затратный подход к определению стоимости недвижимости теряет свою независимость от доходного или сравнительного подходов.<sup>23</sup>

**Вывод:** *сравнительный подход* используется, в рамках которого применяется метод сравнения продаж, за исключением объекта оценки п/п № 12 таблицы № 2. Описание применения метода сравнительного подхода к оценке с приведением расчетов представлено в подразделе 6.2.2 отчета об оценке.

#### **Обоснование использования/ отказа от использования доходного подхода**

*Метод капитализации земельной ренты* заключается в капитализации наиболее типичной и устойчивой величины ренты, представляющей собой доход, приносимый земельным участком, рассчитываемый как доход от сдачи в аренду земельного участка либо как доход от его хозяйственного использования. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод используется, когда имеется достаточно данных для определения нормализованного денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста умеренны или предсказуемы, денежный поток

<sup>23</sup> Из статьи «Метод определения рыночной стоимости права аренды застроенного земельного участка» А.Н. Фоменко, практикующий оценщик, к.т.н.,г.Москва. <http://www.ocenchik.ru/docs/381.html> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по требованию заказчика.

характеризуется достаточно значительной положительной величиной. То есть метод используется в случае, когда денежный поток представляет собой аннуитет, но на практике такое встречается крайне редко, в основном при оценке сельскохозяйственных угодий.

*Метод остатка* может использоваться только при наличии информации о сделках аренды зданий (строений, сооружений) на застроенных и сопоставимых с исследуемым земельных участках. В соответствии с анализом рынка земельных участков, как застроенных, так и незастроенных, установлено, что достаточная и достоверная информация о предложении к аренде земельных участков отсутствует. Из содержания ограниченного количества встречающихся объявлений о сдаче в аренду единых объектов недвижимости соответствующего назначения не представляется возможным делать выводы либо о размерах земельных участков, входящих в состав единых объектов недвижимости, либо технических характеристиках улучшений и их техническом состоянии, что, в конечном итоге, не позволяет делать достоверные выводы о сопоставимости объектов-аналогов и исследуемого объекта по ценообразующим факторам.

Условие применения *метода предполагаемого использования* – это возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагаемого использования (по сути, дисконтирования денежных потоков) представляет собой приведение к дате определения стоимости всех поступлений от использования и продажи земельного участка, а также всех затрат, связанных с получением этих доходов. На результат определения стоимости при использовании этого метода оказывают влияние: прогнозируемые потоки доходов и расходов; ставки доходности; продолжительность прогнозного периода. Однако, реальное положение вещей редко совпадает с прогнозом. В случае с определением стоимости земельного участка методом предполагаемого использования это правило выполняется строго. Затраты на строительство улучшений земельного участка и темпы их роста, прогноз денежных поступлений и оттока денежных средств, связанных с использованием возводимого объекта недвижимости по срокам и суммам, дата и цена продажи единого объекта недвижимости на этапе выхода из проекта, ставка дисконтирования и коэффициент капитализации для улучшений земельного участка – это перечень укрупненных и основных показателей. В лучшем случае, значения этих показателей в процессе реализации проекта будут изменяться разнонаправленно по отношению к прогнозным величинам, в худшем – ошибка, связанная с прогнозированием значений этих показателей, выльется в недопустимую погрешность при определении итогового результата. Как и в случае с техникой остатка, показатели, полученные в результате определения стоимости земли с использованием метода предполагаемого использования, могут иметь широкий диапазон, включая отрицательные значения. В связи с этим метод предполагаемого использования не применяется.<sup>24</sup>

**Вывод: доходный подход не используется.**

**Обоснование использования/ отказа от использования затратного подхода**

Использование затратного подхода не представляется возможным.

<sup>24</sup>[http://www.sudmos.ru/articles/zemlya/uchastok\\_545.html](http://www.sudmos.ru/articles/zemlya/uchastok_545.html) Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по требованию заказчика.

В соответствии с разделом IV Методических рекомендаций, как было отмечено выше, при оценке земельных участков затратный подход в чистом виде не используется. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

**Вывод:** затратный подход не используется.

Следует заключить, что основываясь на выявленных отрицательных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки п/п № 12 таблицы № 2 – права аренды земельного участка, представленных в разделе 4 отчета об оценке, стоимость такого права аренды целесообразно приравнять к нулю, поскольку, во-первых, оставшийся срок аренды составляет менее года; во-вторых, учитывая нарушение условий договора аренды АО «Форема-кухни» в части не внесения арендной платы в течении 2-х кварталов подряд, существует риск расторжения договора арендодателем в одностороннем порядке; в-третьих, в перспективе, учитывая введение процедуры реализации имущества собственника земельного участка, следует учитывать то обстоятельство, что потенциальный покупатель имущества АО «Форема-кухни», расположенного на земельном участке, принадлежащем на праве аренды, в последующем может стать заложником ситуации, когда ему придется уплатить за данный земельный участок двойную цену (вначале, при покупке имущества АО «Форема-кухни» и, спустя определенное время, при выставлении на торги земельного участка непосредственно его финансовым управляющим собственника в целях удовлетворения требований его кредиторов), а также следует принимать во внимание иные возможные варианты развития (например, реализация земельного участка иному лицу, отличному от покупателя имущества АО «Форема-кухни» и дальнейшему выделению части земельного участка под размещение объектов капитального строительства с обременительным (платным) доступом к этим объектам через другую часть земельного участка, или предложение заключения нового договора аренды с новым собственником земельного участка на отличных (невыгодных) условиях аренды от тех, что были в предыдущем договоре аренды. Таким образом, право аренды земельного участка в текущем качестве не будет обладать стоимостью поскольку не будет представлять ценности и интереса для потенциального покупателя имущества АО «Форема-кухни».

**Общий вывод:** в отношении объектов оценки – земельных участков, за исключением объекта оценки п/п № 12 таблицы № 2, сравнительный подход используется, доходный и затратный подходы не используются. В отношении объекта оценки п/п № 12 таблицы № 2 целесообразность применения подходов к оценке отсутствует.

### **6.2.1. Определение стоимости затратным подходом**

**В соответствии с описанием процесса определения стоимости, затратный подход к оценке используется в отношении всех объектов оценки – зданий (строений, сооружений).**

Затратный подход показывает стоимость новых зданий (строений, сооружений) за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры определения стоимости затратным подходом:

1. Расчет стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка, с целью оптимального использования.
2. Расчет восстановительной стоимости здания (строения, сооружения).
3. Расчет накопленного износа здания (строения, сооружения).
4. Расчет реальной стоимости здания (строения, сооружения) как разницы восстановительной стоимости и накопленного износа здания (строения, сооружения).
5. Увеличение реальной стоимости здания (строения, сооружения) на стоимость земельного участка.

#### **1. Расчет стоимости земельного участка**

Стоимость земельных участков определена в подразделе 6.2.2 отчета об оценке в рамках определения стоимости объектов оценки сравнительным подходом.

#### **2. Расчет восстановительной стоимости здания (строения, сооружения)**

В рамках затратного подхода для расчета восстановительной стоимости (стоимости нового строительства (далее – СНС)) был выбран **метод сравнительной единицы**.

При расчете СНС указанным методом использованы удельные стоимостные показатели сметных цен на единицу строительного объема (общей площади), а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен на дату определения стоимости.

Для расчета СНС используются справочники:

- Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 768с.;
- Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 400с.;
- Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 440с.;
- Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2010 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2010. – 360с.;
- Стоимостные коэффициенты по элементам зданий. Приложение к изданиям

«КО-ИНВЕСТ» 2011 г. серии «Справочник оценщика» для условий строительства в Московской области, Россия. 20с.

Стоимость нового строительства определяется по формуле:

$$СНС = B \times V \times K_{\text{ЕД.ИЗМ.}} \times I_0 \times K_{\text{РЕГИОН}} \times Pr \times H, \text{ где}$$

*СНС* – стоимость нового строительства объекта оценки на дату оценки;

*B* – показатель справочной стоимости единицы измерения объекта оценки, по состоянию на 01.01.2010 г./ 01.01.2011 г. – на дату справочной стоимости (декабрь 2009 года/ декабрь 2010 года), с учетом отличия технического решения конструктивных элементов. Подбор соответствующего показателя справочной стоимости единицы измерения осуществляется, в зависимости от назначения, этажности и количества единиц измерения (площадь, объем), класса конструктивной системы (материал ограждающих и несущих конструкций) и класса качества (наружная и внутренняя отделка) объекта недвижимости.

При этом следует учитывать, что, если техническое решение конструктивных элементов объекта оценки отличается от технического решения этого же элемента справочного аналога, то в справочную стоимость необходимо внести поправку (повышающую/ понижающую стоимость) на различия в конструктивных элементах. Стоимость конструктивного элемента объекта оценки, в таких случаях, определяется в соответствии с изданиями «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий. Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2011/ 2014 серии «Справочник оценщика» для условий строительства в Московской области, Россия. 20с.», по формуле:

$$C_0 = C_c \times \Phi_0 / \Phi_c, \text{ где}$$

$C_{0и} C_c$  – стоимость конструктивного элемента для объекта оценки и справочного аналога;

$\Phi_{0и} \Phi_c$  – стоимостной коэффициент рассматриваемого конструктивного элемента объекта оценки и справочного аналога.<sup>25</sup>

*V* – единица измерения (1 м<sup>3</sup>, 1 м<sup>2</sup>, 1 м, 1 км и др.);

$K_{\text{ЕД.ИЗМ.}}$  – поправочный коэффициент, учитывающий разницу в объеме (*V*, м<sup>3</sup>) или площади (*S*, м<sup>2</sup>) объекта оценки и справочного аналога. Поправка на разницу определяется с помощью коэффициентов таблицы, представленной в справочнике, как поправочный коэффициент, соответствующий значению частного от деления объема/ площади объекта оценки и справочного аналога.<sup>26</sup>

$K_{\text{РЕГИОН}}$  – региональный коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» – КО-ИНВЕСТ, Выпуск № 99, – подраздел № 8.2.1, для Московской области: для всех классов конструктивных систем –  $K_{\text{РЕГИОН}} = 1,000$ .

<sup>25</sup> Согласно разделу «Рекомендации по использованию» справочника (-ов), указанного выше.

<sup>26</sup> Согласно разделу «Рекомендации по использованию» справочника (-ов), указанного выше.

$I_0$  – индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ (индекс пересчета в цены на дату оценки). Индекс перехода цен от базовых цен 01.01.2011 г./ 01.01.2014 г. к ценам на дату оценки находится по формуле:

$$I_0 = I_{ДО} / I_{ДС}, \text{ где}$$

$I_{ДС}$  – средний региональный индекс строительно-монтажных работ, рассчитанный по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г. (декабрь 1999 года) на дату справочной стоимости – 01.01.2010 г./ 01.01.2011 г. (декабрь 2009 года/ декабрь 2010 года) для Московской области (подраздел 2.1 «Средние региональные индексы» для Московской области, Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», КО-ИНВЕСТ, Выпуски №№ 70, 74) –  $I_{01.01.2010} = 5,127$ ;  $I_{01.01.2011} = 6,579$ .

$I_{ДО}$  – средний региональный индекс строительно-монтажных работ, рассчитанный по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г. (декабрь 1999 года) на дату оценки для Московской области (подраздел 2.1 «Средние региональные индексы» для Московской области, Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», КО-ИНВЕСТ, Выпуск № 99) –  $I_{ДО} = 9,269$  (на июнь);

$Pr$  – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя. Прибыль предпринимателя представляет собой вознаграждение за риски капиталовложений в строительство недвижимости, т.е. доход заказчика финансирующего строительные работы. В справочных показателях стоимости учтен круг затрат в соответствии с Методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81-35.2004: а) прямые затраты (стоимость материалов, эксплуатации машин, оплата труда рабочих); б) накладные расходы и сметная прибыль по нормативам Минрегиона РФ – в процентах от фонда оплаты труда строителей и механизаторов (письма Минрегиона РФ № 3757-КК/08 от 21.02.2011, № 6056-ИП/08 от 17.03.2011); в) усредненная величина доначислений к стоимости, учитывающая затраты глав ССР: 1, 7-10, 12, а также непредвиденные работы и затраты (стр.9-10). То же учтено в индексе изменения стоимости на строительно-монтажные работы (бюллетень «Индексы цен в строительстве» – КО-ИНВЕСТ), что указано в рекомендациях по использованию к бюллетеню. Таким образом, при расчете стоимости нового строительства коэффициент принимается равным  $Pr = 1,00$ .

$H$  – налог на добавленную стоимость – 18% ( $H = 1,180$ ). В описании учтенных затрат в показателях стоимости строительства, указывается, что в них не учтен налог на добавленную стоимость, то есть при определении стоимости нового строительства, дополнительно, необходимо учитывать сумму НДС.

На основе приведенной выше методики получаем расчет СНС:

Таблица № 5

## Расчет стоимости нового строительства

№ п/п	Объект оценки (сокращенное наименование)	Класс конструктивных систем	КО-ИНВЕСТ, № таблицы (ссылка на источник)	Справочная стоимость единицы измерения, руб./м <sup>3</sup> (м <sup>2</sup> , км) <sup>27</sup>	Ед. изм., м <sup>3</sup> (м <sup>2</sup> , м) <sup>28</sup>	К <sub>ЕДИЗМ.</sub>	И <sub>ДО</sub>	И <sub>ДС</sub>	К <sub>РЕГИОН</sub>	Pr	Н	СНС, руб.
1	Здание - производственно-складской комплекс с АБК, кадастровый номер: 50:22:0020204:3133	КС-4	ПЗ.10.011	8 727,40	59 440,0	1,000	9,269	6,579	1,000	1,000	1,180	862 419 733
2	Помещение (машинное отделение), кадастровый номер: 50:22:0020204:3150	КС-11	С4.03.070	26 203,55	73,9	1,100	9,269	6,579	1,000	1,000	1,180	3 541 215
3	Сооружение – трасса газопровода, кадастровый номер: 50:22:0000000:12578	КС-12	ИЗ.6.10.114	4 773 688,32	0,2568	1,000	9,269	5,127	1,000	1,000	1,180	2 615 174
4	Сооружение, кадастровый номер: 50:22:0020101:8942	КС-11	С4.01.117	14 630,46	1 030,8	1,000	9,269	6,579	1,000	1,000	1,180	25 071 908
5	Основное строение, кадастровый номер: 50:22:0000000:12557	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1	Лит.Б	КС-3	ОЗ.08.021	5 939,00	4 595,0	0,930	9,269	6,579	1,000	1,000	1,180	42 192 649
5.2	Лит.Б1	КС-6	СЗ.19.070	1 922,99	2 717,0	1,000	9,269	6,579	1,000	1,000	1,180	8 686 037
6	Основная пристройка, кадастровый номер: 50:22:0000000:12605	КС-11	С4.01.073	14 342,84	445,6	1,000	9,269	6,579	1,000	1,000	1,180	10 625 157
7	Основная пристройка, кадастровый номер: 50:22:0000000:12285	КС-11	С4.03.204	21 206,16	521,4	1,000	9,269	6,579	1,000	1,000	1,180	18 381 801
8	Основное строение, кадастровый номер: 50:22:0000000:12284	КС-11	С4.03.199	20 922,68	386,1	1,000	9,269	6,579	1,000	1,000	1,180	13 429 880

<sup>27</sup> Смотри таблицы ниже.<sup>28</sup> Для объектов оценки п/п №№ 1, 5.1, 5.2 единицей измерения является строительный объем (м<sup>3</sup>); для объектов оценки п/п №№ 2, 4, 6-8 – площадь (м<sup>2</sup>); для объекта оценки п/п № 3 – протяженность (км).

Далее представлены таблицы расчета справочной стоимости единицы измерения.

Таблица № 6.1

Расчет справочной стоимости единицы измерения объекта оценки п/п № 1

Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивных элементов, руб.	К <sup>29</sup>	Удельный вес конструктивных элементов с К, руб.	Удельный вес конструктивных элементов, %
<b>Строительные конструкции</b>				
Фундаменты	1 305,63	1,00	1 305,63	15,0%
Каркас	553,97	1,00	553,97	6,4%
Стены	1 034,90	1,00	1 034,90	11,9%
Перегородки	275,36	1,00	275,36	3,2%
Перекрытия и покрытие	1 731,53	1,00	1 731,53	19,8%
Кровли	117,10	1,00	117,10	1,3%
Проемы	282,73	1,00	282,73	3,2%
Полы	934,77	1,00	934,77	10,7%
Отделка	572,83	1,00	572,83	6,6%
Прочие	469,27	1,00	469,27	5,4%
<b>Инженерные системы</b>				
Особостроительные работы	379,09	1,00	379,09	4,3%
Отопление и вентиляция	659,25	1,00	659,25	7,6%
Водоснабжение и канализация	87,44	1,00	87,44	1,0%
Электроосвещение	257,35	1,00	257,35	3,0%
Слаботочные устройства	66,18	1,00	66,18	0,8%
Прочее	0,00	1,00	0,00	0,0%
<b>ИТОГО:</b>	<b>8 727,40</b>		<b>8 727,40</b>	<b>100,0%</b>

Таблица № 6.2

Расчет справочной стоимости единицы измерения объекта оценки п/п № 2

Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивных элементов, руб.	К	Удельный вес конструктивных элементов с К, руб.	Удельный вес конструктивных элементов, %
<b>Строительные конструкции</b>				
Фундаменты	1 141,51	1,00	1 141,51	4,4%
Каркас	8 068,41	1,00	8 068,41	30,8%
Стены	15 573,89	1,00	15 573,89	59,4%
Перегородки	0,00	1,00	0,00	0,0%
Перекрытия и покрытие	0,00	1,00	0,00	0,0%
Кровли	0,00	1,00	0,00	0,0%
Проемы	0,00	1,00	0,00	0,0%
Полы	1 361,22	1,00	1 361,22	5,2%
Отделка	0,00	1,00	0,00	0,0%
Прочие	0,00	1,00	0,00	0,0%
<b>Инженерные системы</b>				
Особостроительные работы	0,00	1,00	0,00	0,0%
Отопление и вентиляция	0,00	1,00	0,00	0,0%
Водоснабжение и канализация	0,00	1,00	0,00	0,0%
Электроосвещение	58,52	1,00	58,52	0,2%
Слаботочные устройства	0,00	1,00	0,00	0,0%
Прочее	0,00	1,00	0,00	0,0%
<b>ИТОГО:</b>	<b>26 203,55</b>		<b>26 203,55</b>	<b>100,0%</b>

Таблица № 6.3

Расчет справочной стоимости единицы измерения объекта оценки п/п №4

Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивных элементов, руб.	К	Удельный вес конструктивных элементов с К, руб.	Удельный вес конструктивных элементов, %
<b>Строительные конструкции</b>				
Фундаменты	387,80	1,00	387,80	2,7%
Каркас	4 060,42	1,00	4 060,42	27,8%
Стены	8 762,50	1,00	8 762,50	59,9%
Перегородки	0,00	1,00	0,00	0,0%

<sup>29</sup> Здесь и далее: значения стоимостных коэффициентов принимаются согласно изданию «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий. Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2011 серии «Справочник оценщика» для условий строительства в Московской области, Россия. 20с.».

Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивных элементов, руб.	K	Удельный вес конструктивных элементов с K, руб.	Удельный вес конструктивных элементов, %
Перекрытия и покрытие	0,00	1,00	0,00	0,0%
Кровли	0,00	1,00	0,00	0,0%
Проемы	0,00	1,00	0,00	0,0%
Полы	1 361,22	1,00	1 361,22	9,3%
Отделка	0,00	1,00	0,00	0,0%
Прочие	0,00	1,00	0,00	0,0%
Инженерные системы				
Особостроительные работы	0,00	1,00	0,00	0,0%
Отопление и вентиляция	0,00	1,00	0,00	0,0%
Водоснабжение и канализация	0,00	1,00	0,00	0,0%
Электроосвещение	58,52	1,00	58,52	0,4%
Слаботочные устройства	0,00	1,00	0,00	0,0%
Прочее	0,00	1,00	0,00	0,0%
<b>ИТОГО:</b>	<b>14 630,46</b>		<b>14 630,46</b>	<b>100,0%</b>

Таблица № 6.4

Расчет справочной стоимости единицы измерения объекта оценки п/п № 5.1

Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивных элементов, руб.	K	Удельный вес конструктивных элементов с K, руб.	Удельный вес конструктивных элементов, %
Строительные конструкции				
Фундаменты	1 004,00	1,00	1 004,00	16,9%
Каркас	0,00	1,00	0,00	0,0%
Стены	379,00	1,00	379,00	6,4%
Перегородки	171,00	1,00	171,00	2,9%
Перекрытия и покрытие	558,00	1,00	558,00	9,4%
Кровли	326,00	1,00	326,00	5,5%
Проемы	133,00	1,00	133,00	2,2%
Полы	252,00	1,00	252,00	4,2%
Отделка	275,00	1,00	275,00	4,6%
Прочие	494,00	1,00	494,00	8,3%
Инженерные системы				
Особостроительные работы	0,00	1,00	0,00	0,0%
Отопление и вентиляция	534,00	1,00	534,00	9,0%
Водоснабжение и канализация	200,00	1,00	200,00	3,4%
Электроосвещение	1 058,00	1,00	1 058,00	17,8%
Слаботочные устройства	329,00	1,00	329,00	5,5%
Прочее	226,00	1,00	226,00	3,8%
<b>ИТОГО:</b>	<b>5 939,00</b>		<b>5 939,00</b>	<b>100,0%</b>

Таблица № 6.5

Расчет справочной стоимости единицы измерения объекта оценки п/п № 5.2

Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивных элементов, руб.	K	Удельный вес конструктивных элементов с K, руб.	Удельный вес конструктивных элементов, %
Строительные конструкции				
Фундаменты	286,53	1,00	286,53	14,9%
Каркас	201,53	1,00	201,53	10,5%
Стены	85,79	1,00	85,79	4,5%
Перегородки	19,19	1,00	19,19	1,0%
Перекрытия и покрытие	50,38	1,00	50,38	2,6%
Кровли	103,84	1,00	103,84	5,4%
Проемы	501,75	1,00	501,75	26,1%
Полы	1,92	1,00	1,92	0,1%
Отделка	2,86	1,00	2,86	0,2%
Прочие	0,00	1,00	0,00	0,0%
Инженерные системы				
Особостроительные работы	0,00	1,00	0,00	0,0%
Отопление и вентиляция	165,38	1,00	165,38	8,6%
Водоснабжение и канализация	65,70	1,00	65,70	3,4%
Электроосвещение	278,10	1,00	278,10	14,5%
Слаботочные устройства	12,27	1,00	12,27	0,6%
Прочее	147,75	1,00	147,75	7,7%
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 922,99</b>		<b>1 922,99</b>	<b>100,0%</b>

Таблица № 6.6

Расчет справочной стоимости единицы измерения объекта оценки п/п № 6

Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивных элементов, руб.	К	Удельный вес конструктивных элементов с К, руб.	Удельный вес конструктивных элементов, %
Строительные конструкции				
Фундаменты	513,65	1,00	513,65	3,6%
Каркас	3 545,07	1,00	3 545,07	24,7%
Стены	8 864,38	1,00	8 864,38	61,8%
Перегородки	0,00	1,00	0,00	0,0%
Перекрытия и покрытие	0,00	1,00	0,00	0,0%
Кровли	0,00	1,00	0,00	0,0%
Проемы	0,00	1,00	0,00	0,0%
Полы	1 361,22	1,00	1 361,22	9,5%
Отделка	0,00	1,00	0,00	0,0%
Прочие	0,00	1,00	0,00	0,0%
Инженерные системы				
Особостроительные работы	0,00	1,00	0,00	0,0%
Отопление и вентиляция	0,00	1,00	0,00	0,0%
Водоснабжение и канализация	0,00	1,00	0,00	0,0%
Электроосвещение	58,52	1,00	58,52	0,4%
Слаботочные устройства	0,00	1,00	0,00	0,0%
Прочее	0,00	1,00	0,00	0,0%
ИТОГО:	14 342,84		14 342,84	100,0%

Таблица № 6.7

Расчет справочной стоимости единицы измерения объекта оценки п/п № 7

Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивных элементов, руб.	К	Удельный вес конструктивных элементов с К, руб.	Удельный вес конструктивных элементов, %
Строительные конструкции				
Фундаменты	456,60	1,00	456,60	2,2%
Каркас	7 146,57	1,00	7 146,57	33,7%
Стены	12 183,25	1,00	12 183,25	57,5%
Перегородки	0,00	1,00	0,00	0,0%
Перекрытия и покрытие	0,00	1,00	0,00	0,0%
Кровли	0,00	1,00	0,00	0,0%
Проемы	0,00	1,00	0,00	0,0%
Полы	1 361,22	1,00	1 361,22	6,4%
Отделка	0,00	1,00	0,00	0,0%
Прочие	0,00	1,00	0,00	0,0%
Инженерные системы				
Особостроительные работы	0,00	1,00	0,00	0,0%
Отопление и вентиляция	0,00	1,00	0,00	0,0%
Водоснабжение и канализация	0,00	1,00	0,00	0,0%
Электроосвещение	58,52	1,00	58,52	0,3%
Слаботочные устройства	0,00	1,00	0,00	0,0%
Прочее	0,00	1,00	0,00	0,0%
ИТОГО:	21 206,16		21 206,16	100,0%

Таблица № 6.8

Расчет справочной стоимости единицы измерения объекта оценки п/п № 7

Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивных элементов, руб.	К	Удельный вес конструктивных элементов с К, руб.	Удельный вес конструктивных элементов, %
Строительные конструкции				
Фундаменты	599,31	1,00	599,31	2,9%
Каркас	6 436,42	1,00	6 436,42	30,8%
Стены	12 467,21	1,00	12 467,21	59,6%
Перегородки	0,00	1,00	0,00	0,0%
Перекрытия и покрытие	0,00	1,00	0,00	0,0%
Кровли	0,00	1,00	0,00	0,0%
Проемы	0,00	1,00	0,00	0,0%
Полы	1 361,22	1,00	1 361,22	6,5%
Отделка	0,00	1,00	0,00	0,0%
Прочие	0,00	1,00	0,00	0,0%
Инженерные системы				

Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивных элементов, руб.	K	Удельный вес конструктивных элементов с K, руб.	Удельный вес конструктивных элементов, %
Особостроительные работы	0,00	1,00	0,00	0,0%
Отопление и вентиляция	0,00	1,00	0,00	0,0%
Водоснабжение и канализация	0,00	1,00	0,00	0,0%
Электроосвещение	58,52	1,00	58,52	0,3%
Слаботочные устройства	0,00	1,00	0,00	0,0%
Прочее	0,00	1,00	0,00	0,0%
<b>ИТОГО:</b>	<b>20 922,68</b>		<b>20 922,68</b>	<b>100,0%</b>

Таблица № 7.1

Примерные усредненные веса некоторых конструктивных элементов<sup>30</sup>

Наименование укрупненных элементов	Наименование конструктивных элементов	Удельные веса элементов по группам капитальности, %				
		I	II	III	IV	V
Стены и перегородки (100%)	Стены	73	86	80	76	61
	Перегородки	27	14	20	24	39
Кровля (100%)	Конструкции крыши	75	40	40	40	47
	Кровельное покрытие	25	60	60	60	53
Проемы (100%)	Окна	48	56	56	67	67
	Двери	52	44	44	33	33

Таблица № 7.2

Подразделение гражданских зданий по капитальности<sup>31</sup>

Конструктивные элементы	Группы капитальности					
	I	II	III	IV	VI	
Фундаменты	Железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные			Деревянные ступля или каменные столбы	Глинобитные, грунтовые	
Стены	Кирпичные, из естественного камня, крупнопанельные		Каменные облегченные из всех видов кирпича и легких камней	Деревянные рубленные, брусчатые, смешанные (кирпичные и деревянные)	Щитовые и каркасно-засыпные, сырцовые, саманные и глинобитные	Каркасно-камышитовые и другие облегченные
Перекрытия	Железобетонные	Смешанные (металлические и деревянные заполнения)	Деревянные			
Кровля	Железные, асбестоцементные, черепичные					

### 3. Расчет накопленного износа

Накопленный износ – «уменьшение» стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, влияния внешних факторов или их комбинации.

#### 3.1. Определение физического износа

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-экономических качеств (прочности, устойчивости, надежности и пр.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности.

Износ рассматривается как фактор текущей стоимости, безотносительно к ретроспективным затратам. Износ определяется как утрата полезности, а значит и

<sup>30</sup> Согласно приложению 2 Методики определения физического износа гражданских зданий (утв. Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404).

<sup>31</sup> «Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. Изд. 1995 г. Республиканское управление технической инвентаризации».

стоимости по любой причине.

Предварительно, для «оценки» технического состояния использовалась «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404). Результаты оценки состояния объектов оценки соотнесены с описанием категорий технического состояния в указанных документах, и описанием, представленным в таблице пункта 12 Методики определения физического износа гражданских зданий.

По результатам визуального осмотра объектов оценки не выявлены дефекты и повреждения конструктивных элементов зданий, существенным образом влияющие на возможность их эксплуатации по прямому назначению.

В связи с этим, физический износ определялся **методом срока жизни** по формуле:

$$I_{\text{Физ}} = \frac{XB (\text{ЭВ})}{\text{СЭЖ}} \times 100, \text{ где}$$

$I_{\text{Физ}}$  – физический износ здания (строения, сооружения), нормативный, %;

$XB (\text{ЭВ})$  – хронологический (эффективный) возраст здания (строения, сооружения);

$\text{СЭЖ}$  – срок экономической жизни здания (строения, сооружения), включающий хронологический (эффективный) возраст и оставшийся срок экономической жизни. Срок экономической жизни – это временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда производимые улучшения перестают вносить вклад в его стоимость вследствие общего устаревания объекта. Срок физической жизни объекта – это период времени, в течение которого здание существует. Срок физической жизни заканчивается сносом объекта. Эффективный возраст объекта – это возраст, который соответствует его физическому состоянию. Оставшийся срок экономической жизни объекта составляет период от даты определения стоимости и до окончания экономической жизни объекта.

В данном случае, делается допущение соответствия эффективного возраста хронологическому – отрезку времени, прошедшему от года постройки (условно, в качестве допущения, начиная с начала соответствующего года) до даты оценки (рассчитано с использованием функции «ДНЕЙ360» Microsoft Excel 2010).

Сроки экономической жизни определялись в соответствии с Постановлением СМ СССР от 22.10.1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» (ЕНАО), в зависимости от группы и видов основных фондов (срок определяется как частное от деления 100%-ной стоимости актива на норму амортизационных отчислений для соответствующей группы и вида основных фондов в процентах к стоимости).

При этом, расчетное значение физического износа в отношении одного из объектов оценки характеризует его состояние как «негодное», что в целом не соответствует действительности. В отношении другой части объектов оценки

отсутствуют сведения о годе постройки (ввода в эксплуатацию), что не позволяет определить физический износ расчетным путем.

В отношении таких объектов оценки физический износ снижался до уровня значения физического износа, соответствующего категории текущего состояния (в котором возможна нормальная эксплуатация), установленного в соответствии Методикой определения физического износа гражданских зданий.

Таким образом, физический износ определяется следующим образом:

Таблица № 8

№ п/п	Кадастровый номер объекта оценки	Дата постройки (ввода)	Дата оценки	ХВ, лет	Шифр по ЕНАО	Норма АО, %	СЭЖ, лет	ИФиз РАСЧЕТ, %	ИФиз ФАКТ, %
1	50:22:0020204:3133	01.01.2011	02.08.2017	6,59	10001	1,0	100,00	6,6	6,6
2	50:22:0020204:3150	01.01.2011	02.08.2017	6,59	10005	5,0	20,00	33,0	33,0
3	50:22:0000000:12578	01.01.2011	02.08.2017	6,59	30101	2,5	40,00	16,5	16,5
4	50:22:0020101:8942	01.01.2009	02.08.2017	8,59	30101	5,0	20,00	43,0	43,0
5	50:22:0000000:12557	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1	Лит.Б	01.01.1997	02.08.2017	20,59	10002	1,2	83,33	24,7	24,7
5.2	Лит.Б1	01.01.1999	02.08.2017	18,59	10005	5,0	20,00	93,0	40,0
6	50:22:0000000:12605	-	02.08.2017	-	10005	5,0	20,00	-	40,0
7	50:22:0000000:12285	-	02.08.2017	-	10005	5,0	20,00	-	40,0
8	50:22:0000000:12284	-	02.08.2017	-	10005	5,0	20,00	-	40,0

### 3.2. Расчет функционального износа

Функциональный (моральный) износ тесно связан с отклонением характеристик объекта от некоего объекта-эталона, несоответствием современным стандартам, с точки зрения его полезности. Он рассматривается как утрата некоторых первоначальных достоинств, влияющих на потребительскую стоимость объекта.

Как правило, выявленный функциональный износ приводит к снижению стоимости объекта вследствие недостатков эксплуатационных и функциональных качеств объекта. Такие недостатки могут быть как устранимыми, так и неустранимыми. Причинами функционального износа могут быть:

- отсутствие элементов благоустройства (устаревание 1-го рода);
- моральное устаревание объекта (устаревание 2-го рода);
- избыточные элементы благоустройства или объема (устаревание 3-го рода).

Величина устранимого функционального износа определяется затратами на его устранение. Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Признаки функционального устаревания не выявлены, что обусловлено следующим:

- *устаревания 1-го рода отсутствуют.* Здания обеспечены всеми видами инженерных систем и коммуникаций или могут быть к ним беспрепятственно подключены;

- *устаревания 2-го рода отсутствуют.* Сведения о постановке зданий на учет как зданий, подлежащих сносу, требующих проведения капитального ремонта, или относящегося к ветхим и аварийным строениям, отсутствуют, что делает здания

соответствующими современным требованиям, предъявляемым действующим законодательством и строительными нормами к зданиям, а именно, соответствующими требованиям механической и пожарной безопасности, безопасности при сложных природных условиях, санитарно-эпидемиологическим требованиям и требованиям к микроклимату, требованиям безопасности пользования зданием, его системами и элементами, земельным участком (прилегающей территорией) и требованиям безопасного уровня воздействий здания на окружающую среду. Конструктивные элементы зданий выполнены из материалов, предусмотренных современными технологиями строительства;

– *устаревания 3-го рода отсутствуют.* Избыточные элементы благоустройства, кроме как требуемые для нормальной эксплуатации объектов в соответствии с текущим назначением, отсутствуют. Объемно-планировочное решение и конструктивное исполнение зданий полностью соответствует их назначению.

**Вывод:** функциональный износ  $I_{\text{ФУНКЦ}} = 0,0\%$ .

### 3.3. Расчет внешнего (экономического) износа

Внешний (экономический) износ вызывается факторами, внешними по отношению к объекту, и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях. Обычно, речь идет либо о местонахождении объекта, либо о состоянии рынка недвижимости, либо о каких-либо федеральных или местных ограничениях. Внешний износ является неустранимым.

Он традиционно рассчитывается двумя способами:

- *методом связанных пар продаж.* Сравняются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, а другой – нет. Разница в ценах продаж трактуется как внешний износ;
- *методом капитализации рентных потерь* с использованием валового рентного мультипликатора. Осуществляется сравнение доходов от арендной платы сопоставимых объектов, причем один подвергается негативному внешнему воздействию, а другой – нет

Внешний износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

В настоящее время практически не существует способов определения внешнего износа в нашей стране, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

В отношении объектов недвижимости внешним фактором может выступать местоположение объектов (например, внутри города это расположение идентичных объектов в разных районах города (центральная часть, спальный район, окраина города и т.п.); относительно области, это объекты в областном или районном центре и объекты в поселках, деревнях и т.п.), которое может вести к недополучению определенного уровня дохода, например, при сдаче их в аренду (или продаже). Так правообладатель, владея одинаковыми по потребительским свойствам объектами

недвижимости, будет получать заведомо меньший доход от эксплуатации объекта (или продажи), имеющего менее удачное расположение.

Таким образом, учитывая месторасположение объектов оценки, внешний износ может быть рассчитан по следующей формуле:

$$I_{ВН} = \left(1 - \frac{K_{УЦМО}}{K_{УЦМА}}\right) \times 100, \text{ где}$$

$K_{УЦМА}$  – уровень удельных цен на аналогичные объекты в областном центре, который принимается за  $K_{УЦМО} = 1,00$ . В качестве допущения, учитывая расположение объектов оценки – Московская область, не имеющей определенного административного (областного) центра, но роль которого фактически выполняет г.Москва, за областной центр принимается г.Москва.

$K_{УЦМО}$  – отношение удельных цен для категории района области, к которой относится населенный пункт расположения объекта оценки в зависимости от назначения (производственно-складское, офисно-торговое) к удельным ценам в областном центре. Так, для объектов производственно-складского назначения такое отношение, учитывая фактическое расположение объектов оценки, составляет не менее  $K_{УЦМО} = 0,57$ ; офисно-торгового –  $K_{УЦМО} = 0,55$  (верхняя граница диапазона для категории «Прочие населенные пункты»)<sup>32</sup>.

В отношении объекта оценки – трассы газопровода, признаки внешнего износа не выявлены.

**Вывод:** значения внешнего (экономического) износа для каждого объекта оценки, в отношении которых его признаки существуют, представлены в расчетной таблице ниже.

#### 3.4. Расчет накопленного износа

Накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$I_{Н} = \left(1 - \frac{100 - I_{Физ}}{100} \times \frac{100 - I_{ФУНКЦ}}{100} \times \frac{100 - I_{ВН}}{100}\right) \times 100, \text{ где}$$

$I_{Н}$  – накопленный процент износа;

$I_{Физ}$  – процент физического износа;

$I_{ФУНКЦ}$  – процент функционального износа;

$I_{ВН}$  – процент внешнего (экономического) износа

#### 4 (5). Итоговый расчет стоимости в рамках затратного подхода

Искомая величина стоимости затратным подходом определяется по следующей формуле:

<sup>32</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I Часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Изд. 4-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2016. с.74.

Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Изд. 4-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2016. с.63.

$$C_{00} = C_{3y} + CHC - I_H, \text{ где}$$

$C_{00}$  – стоимость, определённая затратным подходом, руб.;

$C_{3y}$  – стоимость прав на земельный участок, руб.;

$CHC$  – стоимость нового строительства здания (строения, сооружения), руб.;

$I_H$  – величина накопленного износа здания (строения, сооружения), руб.

Используя вышеописанную методику расчёта, получаем следующий расчет стоимости затратным подходом:

Таблица № 9

Расчет стоимости затратным подходом

№ п/п	Кадастровый номер объекта оценки	CHC, руб.	$I_{фог}$ , %	$I_{физикп}$ , %	$I_{вн}$ , %	$I_{н}$ , %	$I_H$ , руб.	Стоимость здания (строения, сооружения), (CHC – $I_H$ ), руб.	$C_{00}$ , руб. <sup>33</sup>
1	50:22:0020204:3133	862 419 733	6,6	0,0	43,0	46,8	403 612 435	458 807 298	457 454 554
2	50:22:0020204:3150	3 541 215	33,0	0,0	43,0	61,8	2 188 471	1 352 744	1 352 744
3	50:22:0000000:12578	2 615 174	16,5	0,0	0,0	16,5	431 504	2 183 670	2 183 670
4	50:22:0020101:8942	25 071 908	43,0	0,0	43,0	67,5	16 923 538	8 148 370	8 148 370
5	50:22:0000000:12557	-	-	-	-	-	-	20 438 382	20 438 382
5.1	Лит.Б	42 192 649	24,7	0,0	45,0	58,6	24 724 892	17 467 757	-
5.2	Лит.Б1	8 686 037	40,0	0,0	43,0	65,8	5 715 412	2 970 625	-
6	50:22:0000000:12605	10 625 157	40,0	0,0	43,0	65,8	6 991 353	3 633 804	3 633 804
7	50:22:0000000:12285	18 381 801	40,0	0,0	43,0	65,8	12 095 225	6 286 576	6 286 576
8	50:22:0000000:12284	13 429 880	40,0	0,0	43,0	65,8	8 836 861	4 593 019	4 593 019
Стоимость единого комплекса зданий (строений, сооружений), руб.									504 091 119
Стоимость прав на земельный участок, руб. <sup>34</sup>									50 259 520
Стоимость единого комплекса недвижимости, руб.									554 350 639

### 6.2.2. Определение стоимости сравнительным подходом

В соответствии с описанием процесса оценки, сравнительный подход используется в отношении всех объектов оценки, за исключением объекта оценки п/п № 12 таблицы № 2; при этом в отношении зданий (строений, сооружений) как единого комплекса зданий (строений, сооружений).

#### Расчет стоимости земельных участков сравнительным подходом

В соответствии с описанием процесса определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода был выбран метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение ЗУ с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени

<sup>33</sup> Учитывая, что объект оценки п/п № 2 таблицы № 9 выступает самостоятельным объектом оценки, но, согласно техническим документам на объект оценки п/п № 1, площадь объекта оценки п/п № 2 входит в общую площадь объекта оценки п/п № 1 и, соответственно, в его строительный объем, использованный для расчета стоимости объекта оценки п/п № 1 в настоящем подразделе, стоимость объекта оценки п/п № 2 подлежит исключению из стоимости объекта оценки п/п № 1, в целях исключения двойного учета результатов стоимости объекта оценки п/п № 2.

<sup>34</sup> См. подраздел 6.2.2 отчета об оценке (сумма итоговых результатов в таблицах расчета стоимости земельных участков).

- отличий каждого аналога от ЗУ;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от ЗУ;
  - корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от ЗУ;
  - расчет рыночной стоимости ЗУ путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

В соответствии с анализом данных по предложениям земельных участков, которые бы соответствовали оцениваемому, прежде всего, по назначению (наиболее перспективным использованием которых являлось бы использование схожее с видом разрешенного использования оцениваемых участков), местоположению, площади, можно заключить, что количество таких предложений носит ограниченный характер. В качестве сравнимых было отобрано 4 объекта-аналога (источники информации приведены в таблице ниже).

В качестве единицы сравнения было принято 100 м<sup>2</sup> площади сопоставимого объекта (далее – сотка).

К цене предложения единицы сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, в случае такой необходимости, размер которых принят исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов.

В целях наиболее полной сопоставимости объектов оценки и аналогов, в случае такой необходимости, параметры объектов-аналогов приводятся к единым параметрам с объектом оценки путем корректировки по следующим элементам сравнения:

**Корректировка на дату сделки (предложения, спроса):**

для расчета поправки на дату сделки (предложения, спроса) могут быть использованы индексы покупательной способности доллара США на российском строительном рынке (в соответствии с ежеквартальным изданием Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», ООО «КО-ИНВЕСТ»):

$$K_{ДС} = I_{ДС} / I_{ДО}, \text{ где}$$

$K_{ДС}$  – корректирующий коэффициент на дату сделки (предложения, спроса);

$I_{ДС}$ ,  $I_{ДО}$  – индекс покупательной способности доллара США на российском строительном рынке по состоянию на даты сделки (предложения, спроса) и оценки.

**Корректировка на уторгование:**

цены выбранных объектов-аналогов являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров о продаже могут уменьшаться (так называемое «уторгование», «скидка на торг»).

По результатам исследования, проведенного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», получены различные корректирующие коэффициенты. Так, в соответствии с данным исследованием, скидка

на цены земельных участков под индустриальную застройку составляет не менее «-7,5%».<sup>35</sup>

Основываясь на выше отмеченных данных, как наиболее подтвержденных и достоверных, с точки зрения неосведомленного пользователя отчета об оценке (в частности, в связи с его возможной неосведомленностью о ситуации на рынке недвижимости, сложившейся на дату оценки), принимается решение использовать в расчетах результаты данного исследования.

**Корректировка на вид права:**

по результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», упомянутого выше, установлено, что отношения удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде и в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности составляют, соответственно, 0,78-0,92 (в среднем 0,85) и 0,65-0,84 (в среднем 0,74). Отношения удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде и в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности составляют, соответственно, 0,79-0,92 (в среднем 0,86) и 0,68-0,85 (в среднем 0,76).<sup>36</sup>

**Корректировка на условия продажи:**

так как условия продажи объектов оценки и аналогов являются рыночными, корректировка не требуется.

**Корректировка на категорию земель:**

так как объекты оценки и аналоги относятся к одной категории земель, корректировка не требуется.<sup>37</sup>

**Корректировка на месторасположение:**

так как месторасположение объектов оценки и аналогов является сопоставимым как относительно принадлежности к основной автомагистрали, так и удаленности от МКАД, корректировка не требуется.

**Корректировка на расположение относительно автомагистралей (красной линии):**

по результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», упомянутого выше, установлено, что отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог, составляет в среднем 1,27.

Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков,

<sup>35</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки. Изд. 4-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2016. с.280.

<sup>36</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки. Изд. 4-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2016. с.145.

<sup>37</sup> Разрешенное использование земельных участков *без особых условий использования территории (например, связанных с размещением и/или охраной объектов культурного наследия)* может быть изменено органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 8 ЗК РФ) без дополнительных финансовых затрат. Порядок изменения вида разрешенного использования определен статьей 4 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (с изм. и доп.), положениями о публичных слушаниях муниципальных образований, административными регламентами о предоставлении муниципальной услуги «Изменение вида разрешенного использования земельных участков, расположенных на территории муниципальных образований» и т.д. Порядок изменения четко конкретизирован, установлены его сроки и является не затратным. Поэтому, существующие виды разрешенного использования участков не являются препятствием для использования под иную застройку.

отдаленных от красной линии, составляет в среднем 1,33.<sup>38</sup>

**Корректировка на масштаб (площадь):**

размеры корректировки на масштаб установлены в соответствии с результатами исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», упомянутого выше:

Таблица № 10.1

Средние значения масштабного фактора для земельных участков под индустриальную застройку<sup>39</sup>

Диапазон площадей объекта-аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
>10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица № 10.2

Средние значения масштабного фактора для земельных участков под офисно-торговую застройку

Диапазон площадей объекта-аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	< 0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
< 0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
>3,0	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

**Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф:**

по результатам исследования, проведенного НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», упомянутого выше (раздел 5 отчета об оценке), корректировка на конфигурацию, форму, рельеф имеет следующие значения:

<sup>38</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки. Изд. 4-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2016. с.116, 120.

<sup>39</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки. Изд. 4-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2016. с.176.

Таблица № 10.3

## Значения корректировки на конфигурацию, форму, рельеф

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению	1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной сильно пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,80	0,91	0,85

**Корректировка на наличие инженерных систем и коммуникаций:**

по результатам исследования, проведенного НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», упомянутого выше, утверждается, что зависимость стоимости единицы площади земельных участков от наличия/ отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива во времени во времени действия (вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий).

Таблица № 10.4

Значения коэффициентов наличия видов инженерных коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,05	1,14	1,09
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,03	1,12	1,07
4	Обеспеченные водопроводом	1,05	1,12	1,08
5	Обеспеченные канализацией	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,08	1,17	1,12
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,15	1,10

При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Обеспеченность участка коммуникациями означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены.<sup>40</sup>

#### **Корректировка на наличие подъездных путей:**

по данным ООО «Центр Экономического Анализа и экспертизы», размещенным на официальном сайте организации, наличие транспортных подъездных путей повышает стоимость участка на 5-15%.<sup>41</sup>

Применение других критериев сравнения для потенциального покупателя не будет существенно сказываться на стоимости земельного участка.

Весовые коэффициенты для каждого объекта-аналога рассчитаны по следующей формуле:<sup>42</sup>

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_1^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1}}, \text{ где}$$

$k_i$  – количество корректировок каждого объекта-аналога

Стоимость определялась произведением площади и средневзвешенного значения стоимости 1 сотки, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.

<sup>40</sup><https://statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/877-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2017-goda> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по требованию заказчика.

<sup>41</sup><http://www.ceac.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по требованию заказчика.

<sup>42</sup>Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — с.448-449.

Таблица № 11

## Сравнительный анализ объектов оценки и аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки 50:22:0020101:861	Объект оценки 50:22:0020101:8966	Объект оценки 50:22:0020101:8965	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	-	-	-	"AVITO.RU" ( <a href="https://www.avito.ru/lyubertsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1.78_ga_pro_mnaznacheniya_1151206698">https://www.avito.ru/lyubertsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1.78_ga_pro_mnaznacheniya_1151206698</a> ), тел.: 8-963-750-23-13	"AVITO.RU" ( <a href="https://www.avito.ru/lyubertsy/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_prom_naznacheniya_892708309">https://www.avito.ru/lyubertsy/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_prom_naznacheniya_892708309</a> ), тел.: 8-925-918-45-46	Информационный портал "Move.Ru" ( <a href="https://move.ru/objects/predlagayu_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_08_ga_2280032221/">https://move.ru/objects/predlagayu_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_08_ga_2280032221/</a> ), тел.: 8-916-024-07-77	Информационный портал "Move.Ru" ( <a href="https://move.ru/object/s/lyubereckiy_rayon_lyubercy_2262845796/">https://move.ru/object/s/lyubereckiy_rayon_lyubercy_2262845796/</a> ), тел.: 8-916-024-07-77
Месторасположение	РФ, МО, Люберецкий р-н, п.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	РФ, МО, Люберецкий р-н, п.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	РФ, МО, Люберецкий р-н, п.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	РФ, МО, Люберецкий р-н, г.Люберцы, Новорязанское шоссе, 23 км	РФ, МО, Люберецкий р-н, Новорязанское шоссе	РФ, МО, Люберецкий р-н, Новорязанского шоссе, 22 км	РФ, МО, Люберецкий р-н, рп.Томилино, Новорязанское шоссе, 26 км
Месторасположение, общая характеристика	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток
Расположение относительно автомагистралей (красной линии) <sup>43</sup>	Красная линия (Новорязанское ш.)	Непосредственная близость к автомагистрали (Новорязанское ш.)	Вторая линия от автомагистрали (Новорязанское ш.)	На удалении от автомагистрали (от Новорязанского ш.) Вторая линия от Новорязанского ш.	Второстепенная дорога	Непосредственная близость к автомагистрали (Новорязанское ш.) Красная линия (Новорязанское ш.)	Непосредственная близость к автомагистрали (Новорязанское ш.) Красная линия (Новорязанское ш.)
Площадь, сотка	70,55	4,73	0,67	177,89	50,00	77,40	250,00
Дата сделки (предложения, спроса)	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Сделка (предложение, спрос)	-	-	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Право аренды (долгосрочная аренда)	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Конфигурация, форма, рельеф	Вполне пригоден для строительства и использования по назначению	Менее пригоден для строительства и использования по назначению (вытянутая форма, ширина участка – 8м)	Менее пригоден для строительства и использования по назначению (узкая форма, ширина участка – 3м, обеспечен доступом только посредством земельного участка (50:22:0020101:861))	Вполне пригоден для строительства и использования по назначению	Вполне пригоден для строительства и использования по назначению	Вполне пригоден для строительства и использования по назначению	Вполне пригоден для строительства и использования по назначению
Наличие инженерных систем и коммуникаций	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Электроснабжение, канализация	Коммуникации рядом
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Цена сделки (предложения, спроса), руб.	-	-	-	60 000 000	17 500 000	35 000 000	125 000 000
Цена сделки (предложения, спроса), руб./ сотка	-	-	-	337 287	350 000	452 196	500 000

<sup>43</sup> Характеристика удаленности в зависимости от разрешенного использования объектов оценки.

Таблица № 12.1

## Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки 50:22:0020101:861	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата оценки/ сделки (предложения, спроса)	Август 2017				
Индекс покупательной способности доллара США на российском строительном рынке	0,438	0,438	0,438	0,438	0,438
Корректировка на дату сделки (предложения, спроса)	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	337 287	350 000	452 196	500 000
Сделка (предложение, спрос)	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование	-	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	311 990	323 750	418 281	462 500
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Право аренды (долгосрочная аренда)	Собственность
Коэффициент вида права	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00
Корректировка на вид права	-	1,00	1,00	1,16	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	311 990	323 750	485 206	462 500
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	311 990	323 750	485 206	462 500
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Корректировка на категорию земель	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	311 990	323 750	485 206	462 500
Месторасположение, общая характеристика	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	311 990	323 750	485 206	462 500
Расположение относительно автомагистралей	Красная линия (Новорязанское ш.)	Вторая линия от Новорязанского ш.	Второстепенная дорога	Красная линия (Новорязанское ш.)	Красная линия (Новорязанское ш.)
Коэффициент расположения относительно автомагистралей	1,33	1,33	1,33	1,00	1,00
Корректировка на расположение относительно автомагистралей	-	1,00	1,00	1,33	1,33
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	311 990	323 750	645 324	615 125
Площадь, сотка	70,55	177,89	50,00	77,40	250,00
Корректировка на площадь	-	1,10	1,00	1,00	1,10
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	343 189	323 750	645 324	676 638
Конфигурация, форма, рельеф	Вполне пригоден для строительства и использования по назначению	Вполне пригоден для строительства и использования по назначению	Вполне пригоден для строительства и использования по назначению	Вполне пригоден для строительства и использования по назначению	Вполне пригоден для строительства и использования по назначению
Коэффициент конфигурации, формы, рельефа	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	343 189	323 750	645 324	676 638
Инженерные системы и коммуникации	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Электроснабжение, канализация	Коммуникации рядом
Коэффициент наличия инженерных систем и коммуникаций	1,38	1,00	1,00	1,14	1,00
Корректировка на наличие инженерных систем и коммуникаций	-	1,38	1,38	1,21	1,38
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	473 601	446 775	780 842	933 760
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются

Элементы сравнения	Объект оценки 50:22:0020101:861	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на наличие подъездных путей	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	473 601	446 775	780 842	933 760
Количество корректировок	-	4	3	3	3
Весовые коэффициенты для объектов-аналогов	-	0,200	0,267	0,267	0,267
Значение доли скорректированной цены объекта-аналога в средневзвешенной цене, руб./ сотка	-	94 720	119 289	208 485	249 314
Стоимость, определенная СП, руб./ сотка	671 808				
Стоимость, определенная СП, руб.	47 396 054				

Таблица № 12.2

## Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки 50:22:0020101:8966	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата оценки/ сделки (предложения, спроса)	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Индекс покупательной способности доллара США на российском строительном рынке	0,438	0,438	0,438	0,438	0,438
Корректировка на дату сделки (предложения, спроса)	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	337 287	350 000	452 196	500 000
Сделка (предложение, спрос)	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование	-	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	311 990	323 750	418 281	462 500
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Право аренды (долгосрочная аренда)	Собственность
Коэффициент вида права	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00
Корректировка на вид права	-	1,00	1,00	1,18	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	311 990	323 750	493 572	462 500
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	311 990	323 750	493 572	462 500
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Корректировка на категорию земель	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	311 990	323 750	493 572	462 500
Месторасположение, общая характеристика	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	311 990	323 750	493 572	462 500
Расположение относительно автомагистралей	Непосредственная близость к автомагистрали (Новорязанское ш.)	На удалении от автомагистрали (от Новорязанского ш.)	Второстепенная дорога	Непосредственная близость к автомагистрали (Новорязанское ш.)	Непосредственная близость к автомагистрали (Новорязанское ш.)
Коэффициент расположения относительно автомагистралей	1,27	1,00	1,00	1,27	1,27
Корректировка на расположение относительно автомагистралей	-	1,27	1,27	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	396 227	411 163	493 572	462 500
Площадь, сотка	4,73	177,89	50,00	77,40	250,00
Корректировка на площадь	-	1,06	1,00	1,00	1,06
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	420 001	411 163	493 572	490 250

Элементы сравнения	Объект оценки 50:22:0020101:8966	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Конфигурация, форма, рельеф	Менее пригоден для строительства и использования по назначению (вытянутая форма, ширина участка - 8м)	Вполне пригоден для строительства и использования по назначению	Вполне пригоден для строительства и использования по назначению	Вполне пригоден для строительства и использования по назначению	Вполне пригоден для строительства и использования по назначению
Коэффициент конфигурации, формы, рельефа	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф	-	0,91	0,91	0,91	0,91
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	382 201	374 158	449 151	446 128
Инженерные системы и коммуникации	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Электроснабжение, канализация	Коммуникации рядом
Коэффициент наличия инженерных систем и коммуникаций	1,38	1,00	1,00	1,14	1,00
Корректировка на наличие инженерных систем и коммуникаций	-	1,38	1,38	1,21	1,38
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	527 437	516 338	543 473	615 657
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка на наличие подъездных путей	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	527 437	516 338	543 473	615 657
Количество корректировок	-	5	4	4	4
Весовые коэффициенты для объектов-аналогов	-	0,211	0,263	0,263	0,263
Значение доли скорректированной цены объекта-аналога в средневзвешенной цене, руб./ сотка	-	111 289	135 797	142 933	161 918
Стоимость, определенная СП, руб./ сотка	551 937				
Стоимость, определенная СП, руб.	2 610 662				

Таблица № 12.3

## Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки 50:22:0020101:8965	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата оценки/ сделки (предложения, спроса)	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Индекс покупательной способности доллара США на российском строительном рынке	0,438	0,438	0,438	0,438	0,438
Корректировка на дату сделки (предложения, спроса)	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	337 287	350 000	452 196	500 000
Сделка (предложение, спрос)	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование	-	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	311 990	323 750	418 281	462 500
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Право аренды (долгосрочная аренда)	Собственность
Коэффициент вида права	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00
Корректировка на вид права	-	1,00	1,00	1,18	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	311 990	323 750	493 572	462 500
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	311 990	323 750	493 572	462 500
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Корректировка на категорию земель	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	311 990	323 750	493 572	462 500

Элементы сравнения	Объект оценки 50:22:0020101:8965	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Месторасположение, общая характеристика	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	311 990	323 750	493 572	462 500
Расположение относительно автомагистралей	Вторая линия от автомагистрали (Новорязанское ш.)	На удалении от автомагистрали (от Новорязанского ш.)	Второстепенная дорога	Непосредственная близость к автомагистрали (Новорязанское ш.)	Непосредственная близость к автомагистрали (Новорязанское ш.)
Коэффициент расположения относительно автомагистралей	1,00	1,00	1,00	1,27	1,27
Корректировка на расположение относительно автомагистралей	-	1,00	1,00	0,79	0,79
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	311 990	323 750	389 922	365 375
Площадь, сотка	0,67	177,89	50,00	77,40	250,00
Корректировка на площадь	-	1,06	1,00	1,00	1,06
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	330 709	323 750	389 922	387 298
Конфигурация, форма, рельеф	Менее пригоден для строительства и использования по назначению (узкая форма, ширина участка - 3м, обеспечен доступом только посредством земельного участка (50:22:0020101:861))	Вполне пригоден для строительства и использования по назначению	Вполне пригоден для строительства и использования по назначению	Вполне пригоден для строительства и использования по назначению	Вполне пригоден для строительства и использования по назначению
Коэффициент конфигурации, формы, рельефа	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф	-	0,80	0,80	0,80	0,80
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	264 567	259 000	311 938	309 838
Инженерные системы и коммуникации	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Электроснабжение, канализация	Коммуникации рядом
Коэффициент наличия инженерных систем и коммуникаций	1,38	1,00	1,00	1,14	1,00
Корректировка на наличие инженерных систем и коммуникаций	-	1,38	1,38	1,21	1,38
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	365 102	357 420	377 445	427 576
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка на наличие подъездных путей	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	365 102	357 420	377 445	427 576
Количество корректировок	-	4	3	5	5
Весовые коэффициенты для объектов-аналогов	-	0,254	0,339	0,203	0,203
Значение доли скорректированной цены объекта-аналога в средневзвешенной цене, руб./ сотка	-	92 736	121 165	76 621	86 798
Стоимость, определенная СП, руб./ сотка	377 320				
Стоимость, определенная СП, руб.	252 804				

## Расчет стоимости единого комплекса зданий (строений, сооружений) сравнительным подходом

В соответствии с описанием процесса оценки, сравнительный подход используется в отношении всех зданий (строений, сооружений), при этом, такие здания (строения, сооружения) рассматриваются как единый комплекс зданий (строений, сооружений) (на основании аргументов, представленных в разделе 4 отчета об оценке).

В соответствии с описанием процесса оценки в рамках сравнительного подхода был выбран метод **сравнительного анализа (метод корректировок)**.

В качестве сравнимых объектов было отобрано 4 аналогичных объекта недвижимости – единые комплексы недвижимости (базы), предлагавшихся к покупке на дату оценки, т.е. в качестве информации о ценах были приняты значения цен предложения объектов-аналогов, которые, в сравнении с прочими объектами, представленными на рынке, в связи с отсутствием абсолютно идентичных объектов, наиболее сопоставимы с учетом применения корректировок. Основными параметрами отбора являлись сходство по функциональному назначению и потребительским характеристикам (элементы сравнения). Выбор элементов сравнения был продиктован наличием исходной информации по объектам оценки и аналогам.

В качестве единицы сравнения был принят 1 м<sup>2</sup> площади объектов-аналогов (таким образом, сравнивалась цена предложения 1 м<sup>2</sup>).

К цене предложения единицы сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, размер которых принят исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов.<sup>44</sup>

В целях наиболее полной сопоставимости объектов оценки и аналогов, в случае такой необходимости, параметры объектов-аналогов приводятся к единым параметрам с объектом оценки путем корректировки по следующим элементам сравнения:

### **Корректировка на дату продажи (предложения, спроса):**

для расчета поправки на дату сделки (предложения, спроса) могут быть использованы индексы покупательной способности доллара США на российском строительном рынке (в соответствии с ежеквартальным изданием Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», ООО «КО-ИНВЕСТ»):

$$K_{ДС} = I_{ДС} / I_{ДО}, \text{ где}$$

$K_{ДС}$  – корректирующий коэффициент на дату сделки (предложения, спроса);

$I_{ДС}$ ,  $I_{ДО}$  – индекс покупательной способности доллара США на российском строительном рынке по состоянию на даты сделки (предложения, спроса) и оценки.

<sup>44</sup> При этом, учитывая, что преобладающая площадь в площади единого комплекса зданий (строений, сооружений) приходится на объекты производственно-складского назначения, в последующем все применяемые коэффициенты, отражающие значения тех или иных корректировок, используются для объектов производственно-складского назначения.

### **Корректировка на уторгование:**

цены выбранных объектов-аналогов являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров о продаже могут уменьшаться (так называемое «уторгование», «скидка на торг»).

По результатам исследования, проведенного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», упомянутого выше, могут быть установлены значения различных ценообразующих показателей. Так, скидки на цены универсальных производственно-складских объектов составляют не менее «-7,0%».<sup>45</sup>

Основываясь на выше отмеченных данных, как наиболее подтвержденных и достоверных, с точки зрения неосведомленного пользователя отчета об оценке (в частности, в связи с его возможной неосведомленностью о ситуации на рынке недвижимости, сложившейся на дату оценки), принимается решение использовать в расчетах результаты данного исследования.

### **Корректировка на площадь земельного участка:**

корректировка производится как разница цены предложения объекта-аналога, как единого объекта, и стоимости земельного участка под объектом-аналогом.

Исследование НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» рынка застроенных и свободных территорий городов и поселков с различной численностью населения выявило вполне определенные и устойчивые во времени стоимости земельных участков и расположенных на них улучшений.

Таблица № 13.1

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости \*<sup>46</sup>

№	Назначение объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,14	0,19	0,16
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,21	0,28	0,24
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,20	0,27	0,23

### **\* Примечание:**

В исследовании использовались нежилые здания в хорошем и новом техническом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа, значения которого представлены в том же

<sup>45</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Изд. 4-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2016. с.159.

<sup>46</sup> <https://statiel.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/872-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2017-goda> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по требованию заказчика.

исследовании (см. ниже таблицу «Физический износ коммерческой недвижимости»). При этом, учитывая, что в исследовании, в данном случае, здания в хорошем состоянии приравнены к зданиям в новом состоянии, для целей дальнейшего расчета коэффициент их состояния принимается на уровне 1,00.

Таблица № 13.2

Физический износ коммерческой недвижимости<sup>47</sup>

назначение	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
коммерческие (торговые, офисные и производ. складские)	Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое - без внешних признаков износа			1,00
Торговые здания и помещения	Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,87	0,91	0,89
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,84	0,90	0,87
Складские и производственные здания и помещения			0,82	0,89	0,85
Торговые здания и помещения	Удовлетворительное	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	0,76	0,85	0,80
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,74	0,83	0,78
Складские и производственные здания и помещения			0,68	0,76	0,72
Торговые здания и помещения	Условно-удовлетворительное	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	0,42	0,60	0,50
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,38	0,63	0,49
Складские и производственные здания и помещения			0,30	0,63	0,45
Торговые здания и помещения	Ветхое	Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство	0,11	0,29	0,19
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,11	0,29	0,19
Складские и производственные здания и помещения			0,10	0,26	0,17

**Корректировка на месторасположение:**

так как месторасположение объектов оценки и аналогов является сопоставимым относительно удаленности от МКАД, корректировка не требуется.

**Корректировка на расположение относительно красной линии (расположение относительно автомагистрали):**

по результатам исследования, проведенного НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», упомянутого выше, установлено, что отношение цен складских и производственных помещений и зданий с земельным участком,

<sup>47</sup><https://statiel.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/890-na-fizicheskij-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2017-goda> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по требованию заказчика.

расположенных не на красной линии, к ценам на аналогичные объекты на красной линии (магистральная, транзитная улица), составляет не более 0,85.<sup>48</sup>

#### **Корректировка на площадь (на масштаб):**

по результатам исследования, проведенного НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», упомянутого выше, выведена формула для расчета корректировки на площадь промышленных и складских зданий:

$$K_S = (S_O/S_A)^n, \text{ где}$$

$K_S$  – корректировка на площадь;

$S_O, S_A$  – площадь объекта, в отношении которого определяется стоимость, и площадь объекта-аналога;

$n$  – коэффициент торможения, равный «-0,20».<sup>49</sup>

#### **Корректировка на тип здания (материал стен):**

производится путем оценки коммерческой привлекательности, с точки зрения класса конструктивных систем объектов. По результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», упомянутого выше, установлены следующие отношения:

Таблица № 13.3

Средний корректирующий коэффициент на состояние<sup>50</sup>

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/ бетонного (капитального) объекта	0,81
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/ бетонного (капитального) объекта	0,66

#### **Корректировка на наличие элементов благоустройства:**

производится путем оценки коммерческой привлекательности с точки зрения обеспеченности теми или иными видами коммуникаций и инженерных систем. Так как состав и вид инженерных систем и коммуникаций у объектов оценки и аналогов сопоставимы, корректировка не требуется.

#### **Корректировка на состояние:**

производится путем оценки коммерческой привлекательности с точки зрения физического (технического) состояния. По результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», упомянутого выше, установлены следующие отношения:

<sup>48</sup> <https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/899-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2017-goda> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по требованию заказчика.

<sup>49</sup> <https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/900-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2017-goda> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по требованию заказчика.

<sup>50</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Изд. 4-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2016. с.204.

Таблица № 13.4

Средний корректирующий коэффициент на состояние<sup>51</sup>

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,69
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25

Применение других элементов сравнения для потенциального покупателя не будет существенно сказываться на стоимости объекта недвижимости.

Весовые коэффициенты для каждого объекта-аналога рассчитаны по следующей формуле:<sup>52</sup>

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_1^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1}}, \text{ где}$$

$k_i$  – количество корректировок каждого объекта-аналога

Стоимость сравнительным подходом определялась произведением площади объекта оценки и средневзвешенного значения стоимости 1 м<sup>2</sup>.

<sup>51</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Изд. 4-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2016. с.167.

<sup>52</sup> Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с.448-449.

Таблица № 14.1

## Сравнительный анализ объектов оценки и аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки (единый комплекс недвижимости)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	-	"AVITO.RU" ( <a href="https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_13700_m_1145977140">https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_13700_m_1145977140</a> ), тел.: 8-499-653-67-24	"Penny Lane Realty" ( <a href="http://industry.realtor.ru/sklad_sale/lot_147/">http://industry.realtor.ru/sklad_sale/lot_147/</a> ), тел.: 8-495-150-03-23	"Penny Lane Realty" ( <a href="http://office.realtor.ru/detail/7147/">http://office.realtor.ru/detail/7147/</a> ), тел.: 8-495-150-60-20	"Penny Lane Realty" ( <a href="http://imgo.realtor.ru/industry-2701.pdf">http://imgo.realtor.ru/industry-2701.pdf</a> ), тел.: 8-495-150-03-23
Сделка (предложение, спрос)	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оценки/ сделки (предложения, спроса)	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Месторасположение	РФ, МО, Люберецкий р-н, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55-55а	РФ, МО, Люберецкий р-н, г.Люберцы, ул.Котельническая, д.20, Новорязанское ш.	РФ, МО, п.Ерино, Симферопольское ш.	РФ, МО, г.Пушкино, ул.Луговая, д.3а, Ярославское ш.	РФ, МО, Ленинский р-н, г.Видное, Каширское ш.
Месторасположение, общая характеристика	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Симферопольское ш., до 20 км до МКАД, Юг	Ярославское ш., до 20 км до МКАД, Северо-восток	Каширское ш., до 20 км до МКАД, Юг
Расположение относительно красной линии (расположение относительно автомагистрали)	Красная линия (выход на Новорязанское ш.)	Внутриквартально (промзона)	Красная линия (выход на Симферопольское ш.)	Красная линия (выход на Ярославское ш.)	Красная линия (выход на Каширское ш.)
Функциональное назначение	Производственно-складской комплекс с АБК и салоном- магазином	Производственно-складской комплекс с офисными помещениями	Производственно-складской комплекс с офисными помещениями	Производственно-складской комплекс с офисными помещениями	Производственно-складской комплекс с офисными помещениями
Площадь, м <sup>2</sup>	16 324,2	9 305,6	12 000,0	7 016,0	11 800,0
Площадь земельного участка, сотка	75,95	137,00	190,00	350,00	290,00
Цена сделки (предложения, спроса), руб.	-	218 000 000	502 800 000	350 000 176	472 000 000
Цена сделки (предложения, спроса), руб./ м <sup>2</sup>	-	23 427	41 900	49 886	40 000
Состояние	Хорошее (11935,8 кв.м)/ удовлетворительное (4388,4 кв.м)	Хорошее/ удовлетворительное	Хорошее	Хорошее/ удовлетворительное	Хорошее/ удовлетворительное
Тип здания (материал стен)	Капитальное (12862,2 кв.м)/ сэндвич-панели (профлист) (3462,0 кв.м)	Сэндвич-панели (профлист)	Сэндвич-панели (профлист)	Капитальное/ сэндвич-панели (профлист)	Сэндвич-панели (профлист)
Элементы благоустройства	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация

Таблица № 14.2

## Расчет стоимости сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Месторасположение	РФ, МО, Люберецкий р-н, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55-55а	РФ, МО, Люберецкий р-н, г.Люберцы, ул.Котельническая, д.20, Новорязанское ш.	РФ, МО, п.Ерино, Симферопольское ш.	РФ, МО, г.Пушкино, ул.Луговая, д.3а, Ярославское ш.	РФ, МО, Ленинский р-н, г.Видное, Каширское ш.
Цена сделки (предложения, спроса), руб.	-	218 000 000	502 800 000	350 000 176	472 000 000
Площадь, м <sup>2</sup>	16 324,2	9 305,6	12 000,0	7 016,0	11 800,0
Площадь земельного участка, сотка	75,95	137,00	190,00	350,00	290,00
Дата оценки/ сделки (предложения, спроса)	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Индекс покупательной способности доллара на российском строительном рынке	0,438	0,438	0,438	0,438	0,438
Корректировка на дату сделки (предложения, спроса)	-	1,000	1,000	1,000	1,000

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена, руб./ м <sup>2</sup>	-	218 000 000	502 800 000	350 000 176	472 000 000
Сделка (предложение, спрос)	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная цена, руб./ м <sup>2</sup>	-	202 740 000	467 604 000	325 500 164	438 960 000
Доля стоимости земельного участка в едином комплексе недвижимости <sup>53</sup>	-	$0,27=0,23+0,23*(1/0,72)/2$	0,23	$0,27=0,23+0,23*(1/0,72)/2$	$0,27=0,23+0,23*(1/0,72)/2$
Корректировка на стоимость земельного участка, руб.	-	-54 739 800	-107 548 920	-87 885 044	-118 519 200
Скорректированная цена (цена улучшений), руб.	-	148 000 200	360 055 080	237 615 120	320 440 800
Скорректированная цена (цена улучшений), руб./ м <sup>2</sup>	-	15 904	30 005	33 868	27 156
Месторасположение	РФ, МО, Люберецкий р-н, пос. Октябрьский, ул. Ленина, д.55-55а	РФ, МО, Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Котельническая, д.20, Новорязанское ш.	РФ, МО, п.Ерино, Симферопольское ш.	РФ, МО, г.Пушкино, ул.Луговая, д.3а, Ярославское ш.	РФ, МО, Ленинский р-н, г.Видное, Каширское ш.
Месторасположение, общая характеристика	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Симферопольское ш., до 20 км до МКАД, Юг	Ярославское ш., до 20 км до МКАД, Северо-восток	Каширское ш., до 20 км до МКАД, Юг
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м <sup>2</sup>	-	15 904	30 005	33 868	27 156
Расположение относительно красной линии (расположение относительно автомагистрали)	Красная линия (выход на Новорязанское ш.)	Внутриквартально (промзона)	Красная линия (выход на Симферопольское ш.)	Красная линия (выход на Ярославское ш.)	Красная линия (выход на Каширское ш.)
Коэффициент расположения относительно красной линии (расположение относительно автомагистрали)	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00
Корректировка расположения относительно красной линии (расположение относительно автомагистрали)	-	1,18	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м <sup>2</sup>	-	18 767	30 005	33 868	27 156
Площадь, м <sup>2</sup>	16 324,2	9 305,6	12 000,0	7 016,0	11 800,0
Корректировка на площадь (масштаб)	-	0,89	0,94	0,84	0,94
Скорректированная цена, руб./ м <sup>2</sup>	-	16 703	28 205	28 449	25 527
Тип здания (материал стен)	Капитальное (12862,2 кв.м)/ сэндвич-панели (профлист) (3462,0 кв.м)	Сэндвич-панели (профлист)	Сэндвич-панели (профлист)	Капитальное/ сэндвич-панели (профлист)	Сэндвич-панели (профлист)
Коэффициент типа здания (материала стен) <sup>54</sup>	$0,96=1*12862,2/16324,2+0,8*1*3462,0/16324,2$	0,81	0,81	$0,91=(1+0,81)/2$	0,81
Корректировка на тип здания (материал стен)	-	1,19	1,19	1,05	1,19
Скорректированная цена, руб./ м <sup>2</sup>	-	19 877	33 564	29 871	30 377
Элементы благоустройства	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация
Коэффициент элементов благоустройства	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие элементов благоустройства	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м <sup>2</sup>	-	19 877	33 564	29 871	30 377
Состояние	Хорошее (11935,8 кв.м)/ удовлетворительное (4388,4 кв.м)	Хорошее/ удовлетворительное	Хорошее	Хорошее/ удовлетворительное	Хорошее/ удовлетворительное
Коэффициент состояния <sup>55</sup>	$1,18=1,25*11935,8/16324,2+1*4388,4/16324,2$	$1,13=(1,25+1)/2$	1,25	$1,13=(1,25+1)/2$	$1,13=(1,25+1)/2$

<sup>53</sup> См. описание расчета выше. Для аналогов, состояние которых оценивается как среднее между хорошим и удовлетворительным (например, часть объектов в хорошем/ часть в удовлетворительном состоянии на основании фотографий, представленных в объявлениях), значение доли земельного участка в стоимости единого комплекса недвижимости определяется как средняя между значением такой доли при условии пребывания зданий в хорошем состоянии и в удовлетворительном.

<sup>54</sup> Коэффициент для объекта оценки рассчитывается из двух коэффициентов пропорционально площади капитальных объектов и объектов из сэндвич-панелей (профлиста) в общей площади объекта как единого комплекса зданий. Для аналога 3 – как средняя между коэффициентами для капитальных объектов и объектов из сэндвич-панелей (профлиста), за неимением возможности произвести расчет пропорционально площади.

<sup>55</sup> Коэффициент для объекта оценки рассчитывается из двух коэффициентов пропорционально площади объектов в хорошем и удовлетворительном состоянии в общей площади объекта как единого комплекса зданий. Для аналогов 1, 3-4 – как средняя между коэффициентами для объектов в хорошем и удовлетворительном состоянии, за неимением возможности произвести расчет пропорционально площади.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на состояние	-	1,04	0,94	1,04	1,04
Скорректированная цена, руб./ м <sup>2</sup>	-	20 672	31 550	31 066	31 592
Количество корректировок	-	6	5	5	5
Весовые коэффициенты объектов-аналогов	-	0,22	0,26	0,26	0,26
Значение доли скорректированной цены объекта-аналога в средневзвешенной цене, руб./ м <sup>2</sup>	-	4 548	8 203	8 077	8 214
Стоимость комплекса зданий (строений, сооружений), определенная СП, руб./ м <sup>2</sup>	29 042				
Стоимость комплекса зданий (строений, сооружений), определенная СП, руб.	474 087 416				
Стоимость прав на земельные участки, руб.	50 259 520				
Стоимость единого комплекса недвижимости, руб.	524 346 936				

Таблица № 14.3

Определение стоимости объектов оценки – зданий (строений, сооружений), каждого в отдельности, пропорционально величине их стоимости, рассчитанной затратным подходом, стоимости единого комплекса зданий (строений, сооружений) (см. подраздел 6.2.1 отчета об оценке)

№ п/п	Объект оценки	Стоимость, определенная ЗП, руб.	Доля	Стоимость, определенная СП, пропорционально стоимости, определенной ЗП, руб.
1	Здание – производственно-складской комплекс с АБК, 1-й этап строительства, назначение: нежилое здание, этажность: 6, а также подземных 1, площадь 11 935,8 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020204:3133, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	457 454 554	0,907484	430 226 745
2	Помещение (машинное отделение), назначение: нежилое помещение, площадь 73,9 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020204:3150, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а, пом.1	1 352 744	0,002684	1 272 451
3	Сооружение – трасса газопровода (от места врезки до крышной котельной ЗАО «Форема-кухни»), назначение: нежилое, протяженность 256,8 м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12578, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	2 183 670	0,004332	2 053 747
4	Сооружение, назначение: иное сооружение (склад), площадь 1030,8 кв.м, этажность (этаж): 1, кадастровый номер: 50:22:0020101:8942, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	8 148 370	0,016164	7 663 149
5	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 1930,6 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер: 50:22:0000000:12557, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	20 438 382	0,040545	19 221 874
6	Основная пристройка, назначение: нежилое здание, площадь 445,6 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12605, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	3 633 804	0,007209	3 417 696
7	Основная пристройка, назначение: нежилое здание, площадь 521,4 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12285, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	6 286 576	0,012471	5 912 344
8	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 386,1 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер: 50:22:0000000:12284, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	4 593 019	0,009111	4 319 410
ИТОГО:		<b>504 091 119</b>	<b>1,000000</b>	<b>474 087 416</b>

### 6.2.3. Определение стоимости доходным подходом

В соответствии с описанием процесса оценки, доходный подход используется в отношении всех объектов оценки, которые рассматриваются как единый комплекс недвижимости: единый комплекс зданий (строений, сооружений) с земельными участками (на основании аргументов, представленных в разделе 4 отчета об оценке).

В рамках доходного подхода был выбран метод дисконтированных денежных потоков (ДДП).

Метод ДДП позволяет определить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Расчет стоимости недвижимости методом ДДП производится по формуле:<sup>56</sup>

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + V \frac{1}{(1+i)^n}, \text{ где}$$

$PV$  – текущая стоимость объекта недвижимости;

$C_i$  – денежный поток периода  $t$ ;

$i$  – ставка дисконтирования денежного потока периода  $t$ ;

$V$  – стоимость реверсии

Основные этапы процедуры определения стоимости методом ДДП:

- определение прогнозного периода;
- оценка потенциального валового дохода (ПВД) на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сопоставимых объектов;
- оценка потерь от неполной загрузки и невзысканных арендных платежей. Рассчитанная таким образом величина вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный валовой доход (ДВД);
- расчет издержек от эксплуатации объекта недвижимости, т.е. определяются операционные расходы (ОР). Расчетная величина ОР вычитается из ДВД;
- полученный таким образом чистый операционный доход (ЧОД) пересчитывается в текущую стоимость рядом способов, выбор которых зависит от полноты и качества исходной информации

Согласно варианту НЭИ объекта оценки, необходимо определить стоимость доходов от использования объекта, который, в силу своей специфики и в соответствии с назначением, типом может быть использован в качестве производственно-складского комплекса зданий (строений, сооружений) с административными помещениями и земельными участками.

<sup>56</sup> В соответствии с формулами, представленными в: Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.163. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с.97.

### **Установление периода прогнозирования**

Поскольку все расчеты в рамках метода ДДП основаны на прогнозных данных, то очень важно определить длительность прогнозного периода. Ожидаемый предстоящий срок эксплуатации объекта оценки был разделен на два периода: прогнозный и постпрогнозный. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

При определении прогнозного периода важно понять, как долго может продолжаться срок жизни объектов, исходя из их текущего состояния и года ввода в эксплуатацию. Понимание этого позволяет корректно определить длительность прогнозного периода и выбрать подход к определению стоимости объектов в конце постпрогнозного периода. Фактически прогнозный период не может быть больше срока жизни объектов.

В международной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет – реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз.<sup>57</sup> Таким образом, как допущение, сделан прогноз на 5 лет.

### **Определение потенциального валового дохода (ПВД)**

Объект оценки в соответствии с анализом НЭИ может приносить потоки дохода в течение периода прогнозирования как административно-производственно-складская база, например, может быть сдан в аренду.

Кроме того, согласно пункту 23ж ФСО № 7 «Оценка недвижимости», для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

То есть для определения потоков дохода необходимо определить рыночную ставку арендной платы для объектов аналогичного назначения на прогнозный период, а также, учитывая то обстоятельство, что объект оценки может использоваться аналогично и в период после прогнозирования, и долгосрочные темпы роста денежного потока в постпрогнозный период.<sup>58</sup>

**При выборе источника информации о типичном размере ставок арендной платы для определения потенциальной доходности объекта оценки как единого комплекса недвижимости соответствующего назначения, следует исходить из следующих предпосылок.**

Согласно Договору № 19/02/16-Ф аренды нежилых помещений от 19.02.2016 г., заключенному между ЗАО «Форема-кухни» и ООО «ДиС», во временное пользование ООО «ДиС» переданы объект оценки п/п № 1 таблицы № 2и прилегающая к нему территория.

Согласно Договору № 01/06/17-Ф аренды нежилых помещений от 01.06.2017 г.,

<sup>57</sup> Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.155. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – с.307.

<sup>58</sup> ПВД – это доход, который можно получить от объекта недвижимости при 100%-ном его использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки. (Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.140).

заключенному между АО «Форема-кухни» и ООО «ДиС», во временное пользование ООО «ДиС» переданы объекты оценки п/п №№ 6-10 таблицы № 2и прилегающая к ним территория.

Таким образом, фактически объекты оценки сдаются в аренду.

Согласно Приложениям № 1 к указанным договорам, арендные ставки в зависимости от назначения помещений имеют следующие значения:

Таблица № 15.1

Арендные ставки по категориям сдаваемых помещений (Договор № 19/02/16-Ф)

№ п/п	Категория помещения	Ставка арендной платы, руб./ кв.м/ мес.
1	Офисные помещения	350
2	Складские отапливаемые помещения	200
3	Производственные отапливаемые помещения	200
4	Территория, прилегающая к зданию	35

Таблица № 15.2

Арендные ставки по категориям сдаваемых помещений (Договор № 01/06/17-Ф)

№ п/п	Категория помещения	Ставка арендной платы, руб./ кв.м/ мес.
1	Офисные помещения	350
2	Складские отапливаемые помещения	175
3	Производственные отапливаемые помещения	175
4	Территория, прилегающая к зданию	50

При этом, следует заключить, что на спрос непосредственно на объекты оценки как и на арендные ставки за пользование объектами оценки оказывают влияние негативные факторы, обусловленные, в первую очередь, текущим положением и правовым полем, в которых находится организация – правообладатель на объекты оценки.

Так, арендодатель – правообладатель на объекты оценки – АО «Форема-кухни», находится в стадии банкротства – конкурсного производства, что накладывает определенные ограничения на условия заключения договора аренды и создает определенные риски для потенциальных арендаторов.

А именно, срок, на который заключен договор аренды, не может превышать срока конкурсного производства (полномочий конкурсного управляющего), который составляет 6 месяцев и по истечении которого у арендатора возникают риски не продления договора аренды.

Существует риск смены арбитражного управляющего и (или) осуществления попыток для расторжения договора аренды по истечении 6-месячного срока конкурсного производства (при условии его последующего продления судом).

В связи с этим, крупные арендаторы (сети), требующие долгосрочной аренды (на срок 10 и более лет), не готовы заключать договор аренды на подобных условиях, тем самым, снижая спрос и коммерческую привлекательность объектов оценки, сокращая круг потенциальных арендаторов объектов оценки и накладывая ограничения на размер ставок аренды. Следует также заключить, что указанные ограничительные условия носят временный характер и будут отсутствовать после реализации объектов оценки и исключения юридического лица – правообладателя, из

Единого государственного реестра юридических лиц.

**Вывод:** исходя из указанных предпосылок, делается заключение о необходимости определения потенциальной доходности на основании использования среднерыночных ставок арендной платы.

При этом, необходимо провести процесс выбора подходов к определению рыночной ставки арендной платы:

– **Обоснование использования/ отказа от использования сравнительного подхода:** сравнительный подход используется, что обусловлено наличием информации о предложении к аренде объектов, аналогичных объекту оценки, в отношении которого определяется рыночная ставка арендной платы, в рамках которого используется метод сравнительного анализа (выбор метода производится по аналогии с описанием процесса оценки в части применения сравнительного подхода в подразделе 6.2 отчета об оценке). **Вывод:** сравнительный подход используется.

– **Обоснование использования/ отказа от использования доходного подхода:** при определении рыночной ставки арендной платы доходным подходом ее расчет основывается на определении периода окупаемости объекта недвижимости, установленного владельцем. Однако, данные по периодам окупаемости проектов, связанных с объектами недвижимости (изменяется под воздействием различных факторов, в первую очередь, в зависимости от месторасположения и текущего состояния), носят конфиденциальный характер и не разглашаются участниками сделок, что делает невозможным расчет доходным подходом. **Вывод:** доходный подход не используется.

– **Обоснование использования/ отказа от использования затратного подхода:** при определении рыночной ставки арендной платы затратным подходом следует учитывать тот факт, что арендодатель при сдаче в аренду объекта недвижимости стремится покрыть все эксплуатационные затраты, связанные с содержанием объекта недвижимости, в случае, если они не оплачиваются отдельно арендаторами, а также получить определенную прибыль (изменяется под воздействием различных факторов, в первую очередь, в зависимости от месторасположения и текущего состояния). Однако, если данные об эксплуатационных расходах могут быть выявлены путем анализа рынка аренды объектов недвижимости в результате консультаций с представителями арендодателей, то данные по закладываемой в ставку арендной платы норме прибыли носят конфиденциальный характер и не разглашаются участниками сделок, что делает невозможным расчет затратным подходом. **Вывод:** затратный подход не используется.

**Общий вывод:** для определения рыночной ставки аренды объекта оценки сравнительный подход используется; доходный и затратный подходы не используются.

В качестве сравнимых объектов было отобрано 3 аналогичных объекта недвижимости – единые комплексы недвижимости (базы), предлагавшихся к аренде на дату оценки, которые, в сравнении с прочими объектами, представленными на рынке, в связи с отсутствием абсолютно идентичных объектов, наиболее сопоставимы, с

учетом применения корректировок. Основными параметрами отбора являлись сходство по функциональному назначению и потребительским характеристикам (элементы сравнения). Выбор элементов сравнения был продиктован наличием исходной информации по объектам оценки и аналогам.<sup>59</sup>

В качестве единицы сравнения был принят 1 м<sup>2</sup> площади объектов-аналогов (таким образом, сравнивалась ставка арендной платы за 1 м<sup>2</sup>/ мес.).

К ставке арендной платы за единицу сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, размер которых принят исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов.<sup>60</sup>

В целях наиболее полной сопоставимости объектов оценки и аналогов, в случае такой необходимости, параметры объектов-аналогов приводятся к единым параметрам с объектом оценки путем корректировки по следующим элементам сравнения:

**Корректировка на дату продажи (предложения, спроса):**

для расчета поправки на дату сделки (предложения, спроса) могут быть использованы индексы покупательной способности доллара США на российском строительном рынке (в соответствии с ежеквартальным изданием Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», ООО «КО-ИНВЕСТ»):

$$K_{ДС} = I_{ДС} / I_{ДО}, \text{ где}$$

$K_{ДС}$  – корректирующий коэффициент на дату сделки (предложения, спроса);

$I_{ДС}$ ,  $I_{ДО}$  – индекс покупательной способности доллара США на российском строительном рынке по состоянию на даты сделки (предложения, спроса) и оценки.

**Корректировка на уторгование:**

ставки арендной платы за пользование выбранными объектами-аналогами являются ставками предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров об условиях аренды могут уменьшаться (так называемое «уторгование», «скидка на торг»).

По результатам исследования, проведенного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», упомянутого выше, могут быть установлены значения различных ценообразующих показателей. Так, скидки на ставки аренды универсальных производственно-складских объектов составляют не менее «-5,0%».<sup>61</sup>

Таким образом, основываясь на выше отмеченных данных, как наиболее подтвержденных и достоверных, с точки зрения неосведомленного пользователя отчета об оценке (в частности, в связи с его возможной неосведомленностью о

<sup>59</sup> В ходе сбора информации было установлено, что предлагаемые ставки арендной платы за пользование объектами-аналогами не включают в себя коммунальные платежи, только эксплуатационные расходы арендатора (предусматривают оплату арендаторами отдельно, если в объявлениях не указано иное) (телефоны, указанные в объявлениях о предложении к аренде).

<sup>60</sup> При этом, учитывая, что преобладающая площадь в площади единого комплекса зданий (строений, сооружений) приходится на объекты производственно-складского назначения, в последующем все применяемые коэффициенты, отражающие значения тех или иных корректировок, используются для объектов производственно-складского назначения.

<sup>61</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1 Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Изд. 4-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2016. с.159.

ситуации на рынке недвижимости, сложившейся на дату оценки), принимается решение использовать в расчетах результаты данного исследования.

**Корректировка на месторасположение:**

так как месторасположение объектов оценки и аналогов является сопоставимым относительно удаленности от МКАД, корректировка не требуется.

**Корректировка на расположение относительно красной линии (расположение относительно автомагистрали):**

по результатам исследования, проведенного НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», упомянутого выше, установлено, что отношение арендных ставок за пользование складскими и производственными помещениями и зданиями с земельным участком, расположенными не на красной линии, к арендным ставкам за пользование аналогичными объектами на красной линии (магистральная, транзитная улица), составляет не более 0,86.<sup>62</sup>

**Корректировка на площадь (на масштаб):**

по результатам исследования, проведенного НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», упомянутого выше, выведена формула для расчета корректировки на площадь промышленных и складских зданий:

$$K_S = (S_0/S_A)^n, \text{ где}$$

$K_S$  – корректировка на площадь;

$S_0, S_A$  – площадь объекта, в отношении которого определяется ставка аренды, и площадь объекта-аналога;

$n$  – коэффициент торможения, равный «-0,20».<sup>63</sup>

**Корректировка на тип здания (материал стен):**

производится путем оценки коммерческой привлекательности, с точки зрения класса конструктивных систем объектов. По результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», упомянутого выше, установлены следующие отношения:

Таблица № 16.1

Средний корректирующий коэффициент на состояние производственно-складских объектов<sup>64</sup>

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/ бетонного (капитального) объекта	0,72
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/ бетонного (капитального) объекта	0,72

<sup>62</sup> <https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/899-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2017-goda> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по требованию заказчика.

<sup>63</sup> <https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/900-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2017-goda> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по требованию заказчика.

<sup>64</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Изд. 4-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2016. с.204.

### **Корректировка на наличие элементов благоустройства:**

производится путем оценки коммерческой привлекательности с точки зрения обеспеченности теми или иными видами коммуникаций и инженерных систем. Так как состав и вид инженерных систем и коммуникаций у объектов оценки и аналогов сопоставимы, корректировка не требуется.

### **Корректировка на состояние:**

производится путем оценки коммерческой привлекательности с точки зрения физического (технического) состояния. По результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», упомянутого выше, установлены следующие отношения:

Таблица № 16.2

Средний корректирующий коэффициент на состояние<sup>65</sup>

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22

Применение других элементов сравнения для потенциального арендатора не будет существенно сказываться на ставках арендной платы за пользование объектом оценки.

Весовые коэффициенты для каждого объекта-аналога рассчитаны по следующей формуле:<sup>66</sup>

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_i^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1}}, \text{ где}$$

$k_i$  – количество корректировок каждого объекта-аналога

Ставка арендной платы за 1 м<sup>2</sup> площади объекта оценки в год определялась произведением средневзвешенной ставки арендной платы за 1 м<sup>2</sup>/ мес. и количества месяцев в году (смотри расчетные таблицы ниже).

<sup>65</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Изд. 4-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2016. с.167.

<sup>66</sup> Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с.448-449.

Таблица № 17.1

## Сравнительный анализ объектов оценки и аналогов

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-	"Penny Lane Realty" ( <a href="http://imgo.realtor.ru/industry-2332.pdf">http://imgo.realtor.ru/industry-2332.pdf</a> ), тел.: 8-495-150-03-23	"Penny Lane Realty" ( <a href="http://imgo.realtor.ru/industry-1280.pdf">http://imgo.realtor.ru/industry-1280.pdf</a> ), тел.: 8-495-150-03-23	"Penny Lane Realty" ( <a href="http://imgo.realtor.ru/industry-77.pdf">http://imgo.realtor.ru/industry-77.pdf</a> ), тел.: 8-495-150-60-20
Сделка (предложение, спрос)	-	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оценки/ сделки (предложения, спроса)	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Месторасположение	РФ, МО, Люберецкий р-н, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55-55а	РФ, МО, Люберецкий р-н, городской округ Люберцы, пгт.Малаховка, Егорьевское ш.	РФ, МО, п.Лыткарино, ул.Степана Степанова, д.9г, Лыткаринское ш.	РФ, МО, г.Балашиха, Щелковское ш.
Месторасположение, общая характеристика	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Егорьевское ш., до 20 км до МКАД, Юго- восток	Лыткаринское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Щелковское ш., до 20 км до МКАД, Восток
Расположение относительно красной линии (расположение относительно автомагистрали)	Красная линия (выход на Новорязанское ш.)	Внутриквартально (промзона)	Внутриквартально (промзона)	Внутриквартально (промзона)
Функциональное назначение	Производственно-складской комплекс с АБК и салоном-магазином	Производственно-складской комплекс с офисными помещениями	Производственно-складской комплекс с офисными помещениями	Производственно-складской комплекс с офисными помещениями
Площадь, м <sup>2</sup>	16 324,2	8 670,0	6 700,0	5 100,0
Ставка аренды, руб./ мес.	-	2 962 250	2 400 833	1 955 000
Ставка аренды, руб./ м <sup>2</sup> / мес.	-	342	358	383
Состояние	Хорошее (11935,8 кв.м)/ удовлетворительное (4388,4 кв.м)	Хорошее	Хорошее	Хорошее/ удовлетворительное
Тип здания (материал стен)	Капитальное (12862,2 кв.м)/ сэндвич- панели (профлист) (3462,0 кв.м)	Сэндвич-панели (профлист)	Сэндвич-панели (профлист)	Капитальное
Элементы благоустройства	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление

Таблица № 17.2

## Расчет ставки арендной платы сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	РФ, МО, Люберецкий р-н, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55- 55а	РФ, МО, Люберецкий р-н, городской округ Люберцы, пгт.Малаховка, Егорьевское ш.	РФ, МО, п.Лыткарино, ул.Степана Степанова, д.9г, Лыткаринское ш.	РФ, МО, г.Балашиха, Щелковское ш.
Площадь, м <sup>2</sup>	16 324,2	8 670,0	6 700,0	5 100,0
Ставка аренды, руб./ м <sup>2</sup> / мес.	-	342	358	383
Дата оценки/ сделки (предложения, спроса)	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Индекс покупательной способности доллара на российском строительном рынке	0,438	0,438	0,438	0,438
Корректировка на дату сделки (предложения, спроса)	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная ставка аренды, руб./ м <sup>2</sup> / мес.	-	342	358	383
Сделка (предложение, спрос)	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м <sup>2</sup> / мес.	-	325	340	364
Месторасположение	РФ, МО, Люберецкий р-н, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55- 55а	РФ, МО, Люберецкий р-н, городской округ Люберцы, пгт.Малаховка, Егорьевское ш.	РФ, МО, п.Лыткарино, ул.Степана Степанова, д.9г, Лыткаринское ш.	РФ, МО, г.Балашиха, Щелковское ш.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение, общая характеристика	Новорязанское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Егорьевское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Лыткаринское ш., до 20 км до МКАД, Юго-восток	Щелковское ш., до 20 км до МКАД, Восток
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м <sup>2</sup> / мес.	-	325	340	364
Расположение относительно красной линии (расположение относительно автомагистрали)	Красная линия (выход на Новорязанское ш.)	Внутриквартально (промзона)	Внутриквартально (промзона)	Внутриквартально (промзона)
Коэффициент расположения относительно красной линии (расположение относительно автомагистрали)	1,00	0,86	0,86	0,86
Корректировка расположения относительно красной линии (расположение относительно автомагистрали)	-	1,16	1,16	1,16
Скорректированная цена, руб./ м <sup>2</sup> / мес.	-	377	394	422
Площадь, м <sup>2</sup>	16 324,2	8 670,0	6 700,0	5 100,0
Корректировка на площадь (масштаб)	-	0,88	0,84	0,79
Скорректированная ставка аренды, руб./ м <sup>2</sup> / мес.	-	332	331	333
Тип здания	Капитальное (12862,2 кв.м)/ сэндвич-панели (профлист) (3462,0 кв.м)	Сэндвич-панели (профлист)	Сэндвич-панели (профлист)	Капитальное
Коэффициент типа здания <sup>67</sup>	$0,94=1*12862,2/16324,2+0,72*3462,0/16324,2$	0,72	0,72	1,00
Корректировка на тип здания	-	1,31	1,31	0,94
Скорректированная ставка аренды, руб./ м <sup>2</sup> / мес.	-	435	434	313
Элементы благоустройства	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление
Коэффициент благоустройства	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие элементов благоустройства	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м <sup>2</sup> / мес.	-	435	434	313
Состояние отделки	Хорошее (11935,8 кв.м)/ удовлетворительное (4388,4 кв.м)	Хорошее	Хорошее	Хорошее/ удовлетворительное
Коэффициент состояния <sup>68</sup>	$1,16=1,22*11935,8/16324,2+1*4388,4/16324,2$	1,22	1,22	$1,11=(1,22+1)/2$
Корректировка на состояние отделки	-	0,95	0,95	1,05
Состояние отделки	-	413	412	329
Количество корректировок	-	5	5	5
Весовые коэффициенты объектов-аналогов	-	0,33	0,33	0,33
Значение доли скорректированной цены объекта-аналога в средневзвешенной цене	-	136	136	109
Ставка арендной платы, определенная СП, руб./ м <sup>2</sup> / мес.	381			
Ставка арендной платы, определенная СП, руб./ м <sup>2</sup> / год	4 572			

<sup>67</sup> Коэффициент для объекта оценки рассчитывается из двух коэффициентов пропорционально площади капитальных объектов и объектов из сэндвич-панелей (профлиста) в общей площади объекта как единого комплекса зданий.

<sup>68</sup> Коэффициент для объекта оценки рассчитывается из двух коэффициентов пропорционально площади объектов в хорошем и удовлетворительном состоянии в общей площади объекта как единого комплекса зданий. Для аналога 3 – как средняя между коэффициентами для объектов в хорошем и удовлетворительном состоянии, за неимением возможности произвести расчет пропорционально площади.

Предполагается, что ставки арендной платы будут расти, основываясь, при этом, на результатах исследования, проведенного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», упомянутого выше. Так, по результатам исследования установлено, что ожидаемый среднегодовой рост ставок аренды в течение 5 лет (2016-2021 гг.) для группы «универсальные производственно-складские объекты» составит в среднем 4,0%.<sup>69</sup>

### **Определение действительного валового дохода (ДВД)**

*Действительный валовой доход* определяется по формуле:<sup>70</sup>

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

По данным того же исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», процент недозагрузки при сдаче в аренду универсальных производственно-складских объектов составляет в среднем 12,0%.<sup>71</sup> Можно утверждать, основываясь на сведениях, предоставленных в прошлых периодах представителями ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961) (осуществляет посреднические услуги в области операций с недвижимостью в нескольких регионах страны), что случаи невыплаты арендной платы редки, так как при заключении договоров аренды берется гарантийное обеспечение – фиксированная арендная плата за первый и последний полные месяцы срока аренды. Таким образом, потери при сборе арендного дохода равны 0.

### **Определение чистого операционного дохода (ЧОД)<sup>72</sup>**

*Чистый операционный доход (ЧОД)* представляет собой доход, определяемый как разница действительного валового дохода (ДВД) и операционных расходов (эксплуатационных) (ОР) в год (за исключением амортизационных отчислений). В данном случае, определяются чистые потоки доходов по годам прогнозного периода.

*Операционные расходы (ОР)* – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на следующие виды:

- условно-постоянные расходы;
- условно-переменные, или эксплуатационные, расходы;
- расходы на замещение, или резервы

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основными условно-переменными расходами являются коммунальные расходы,

<sup>69</sup>Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Изд. 4-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2016. с.139. Для целей расчета, в качестве допущения, предполагается, что ставки в последующие годы сохраняют тенденцию к росту на том же уровне.

<sup>70</sup> Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.143.

<sup>71</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Изд. 4-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2016. с.221.

<sup>72</sup> Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.144.

расходы на содержание территории, расходы на управление, зарплату обслуживающему персоналу и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование). Предполагается, что денежные средства резервируются на специальном счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов и продолжительности срока их полезной жизни. Если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным.

При определении величины ОР, следует исходить из наличия и состава информации по объектам оценки и аналогам:

- на основании информации, представленной в объявлениях, ставки арендной платы за пользование выбранными объектами-аналогами включают эксплуатационные расходы, но не учитывают коммунальных расходов (предусматривают оплату арендаторами отдельно, если иное не указано в объявлениях);
- как было указано выше, правообладателем на объекты оценки является юридическое лицо, в отношении которого ведется процедура конкурсного производства; объекты оценки сданы в аренды. При этом, по данным конкурсного управляющего, в текущем положении организация несет расходы, связанные с оплатой только коммунальных услуг. Остальные расходы, которые, как правило, составляют эксплуатационные расходы, не осуществляются (в том числе, расходы, связанные с уплатой налогов, страхованием и т.п.). В связи с этим, делается заключение о невозможности использования в расчетах значения фактических расходов АО «Форема-кухни», поскольку в текущем виде они не отражают в полной мере все статьи расходов и их величину, которые могла бы нести организация в нормальных условиях функционирования и осуществления коммерческой деятельности, на которой не отражались бы последствия введения процедуры банкротства и связанные с этим фактором ограничительные условия

В результате исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», упомянутого выше, могут быть установлены величины ОР в процентном выражении от ПВД. При этом, коммунальные платежи не входят в состав ОР и ПВД. Так, в соответствии с данным исследованием процент ОР от ПВД для универсальных производственно-складских объектов составляет в среднем 18,0%.<sup>73</sup>

При этом, как указывается в данном справочнике, такие операционные расходы включают в свой состав: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану, управление и заключение договоров аренды, оплату обслуживающего

<sup>73</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1 Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Изд. 4-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2016. с.29.

персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плату за землю, страхование, а также расходы на замещение.

Таким образом, **расходы на замещение** принимаются равными нулю, поскольку они включены в ОР.

Предполагается, что рост расходов в среднем составит не более, чем **4,5%** в год (исходя из предполагаемого роста инфляции, тарифов, цен на услуги, продовольственные и непродовольственные товары, согласно базовому сценарию).<sup>74</sup>

Таблица № 18

Параметр/ период	2017	2018	2019	Средняя <sup>75</sup>
<b>Средний рост ОР, %</b>				<b>4,5</b>
Инфляция (ИПЦ), %	4,9	4,5	4,0	<b>4,5</b>
Услуги, %	5,3	5,1	4,5	<b>5,0</b>
Продовольственные товары	5,4	4,7	4,0	<b>4,7</b>
Непродовольственные товары	4,2	4,0	3,6	<b>3,9</b>
Тарифы на товары (услуги) инфраструктурных компаний, %:				<b>4,5</b>
Газ, кроме населения	2,0	2,0	2,0	2,0
Электроэнергия	7,1	5,9	5,6	6,2
Тарифы сетевых организаций для потребителей, кроме населения	7,0	5,7	5,5	6,1
Тепловая энергия	3,5	4,1	3,8	3,8

**Текущие затраты на приведение объекта к принятому варианту НЭИ.** Исходя из принятого варианта НЭИ объекта оценки, а также учитывая его фактическое состояние, сделан вывод о том, что текущие затраты на приведение к варианту НЭИ не требуются, в том числе, поскольку состояние учтено при расчете ставки арендной платы.

#### **Расчет ставки дисконтирования**

*Ставка дисконтирования* представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный объект. Чем выше уровень риска, связанный с владением конкретным объектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный объект.

Ставка дисконтирования строится методом кумулятивного построения по формуле:<sup>76</sup>

$$\begin{aligned} \text{Ставка дисконтирования} = & \text{Безрисковая ставка дохода} + \\ & \text{Премия за низкую ликвидность недвижимости} + \text{Премия за риск случайной потери потребительской} \\ & \text{стоимости} + \text{Премия за инвестиционный менеджмент} \end{aligned}$$

<sup>74</sup> Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития РФ и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов. Изменение цен (тарифов) на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора до 2019 года (в %, в среднем за год к предыдущему году). [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F2017\\_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F2017_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e) Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по требованию заказчика.

<sup>75</sup> Предполагается, что в последующие годы тенденция к росту сохранится на данном уровне.

<sup>76</sup> Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербаква О.Н., Мышанов А.И. – М.: Финансы и статистика, 2008. – с.316.

1. Безрисковая ставка дохода. В качестве безрисковой ставки взята ставка бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)<sup>77</sup> со сроком погашения 5 лет, равная 7,97%.<sup>78</sup>

2. Премия за низкую ликвидность недвижимости учитывает невозможность незамедлительного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. Премию за низкую ликвидность недвижимости можно рассчитать как эффект переноса продажи с начала периода (шага расчета) на конец (при шаге прогнозирования, сравнимым с периодом экспозиции на рынке). Срок экспозиции объектов аналогичного назначения на рынке составляет от 9-18 мес. (по данным НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт») (см. раздел 5 отчета об оценке)). В качестве ставки используется безрисковая доходность, принятая выше, в размере 7,97%.

Таким образом, при экспозиции объекта оценки на рынке в течении не менее 9 мес., его текущая стоимость составит от первоначальной:

$$\frac{1}{(1 + 0,0797)^{9/12}} = 0,9441$$

Таким образом, премия за низкую ликвидность составит 5,59%.

3. Премия за риск случайной потери потребительской стоимости. Учитывает возможность случайной потери потребительской стоимости объекта и может быть принята в размере средней арифметической величины страховых отчислений в страховых компаниях (в размере ставок страховых премий для имущества юридических лиц – объектов недвижимости, включая внутреннюю отделку (в % в год от страховой суммы)) – ОАО «Росгосстрах» (0,04-0,06% – «производственные предприятия»; 0,03-0,06% – для «офисные центры, гостиницы»; 0,03-0,08% – «предприятия торговли»).<sup>79</sup> Таким образом, премия за риск случайной потери потребительской стоимости в среднем составит 0,05%.

4. Премия за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют, а значит и выше будет значение премии. Согласно результатам анализа, отраженным в статье, размещенной на портале ESTIMATICA.INFO, объединяющем участников рынка оценочных услуг, госструктуры и всех специалистов, осуществляющих профессиональную деятельность в смежных с оценочной, установлено, что интервал нахождения премии за риск инвестиционного менеджмента составляет от 0,59% до 1,00%, т.е. не более 1,00% (в том числе учитывая низкую ликвидность объекта оценки).<sup>80</sup>

Таким образом, ставка дисконтирования для арендных поступлений, принятая в данном расчете, составляет 14,61%.

<sup>77</sup> В данном случае, избегается увеличение безрисковой ставки за счет рисков, связанных с реинвестированием купонного дохода. Кроме того, рассматриваются ставки только по облигациям с максимальным сроком погашения, а не ставки по всем долгосрочным облигациям (подробнее, <http://www.niec.ru/Articles/003.htm>).

<sup>78</sup> Используется значение по состоянию на дату, предшествующую дате оценки, – последнее известное значение по состоянию на дату оценки [http://www.cbr.ru/hd\\_base/Default.aspx?Prtd=zycv\\_params](http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtd=zycv_params)

<sup>79</sup> [http://www.rgs.ru/products/juristic\\_person/property/rb\\_property/generalinfo/index.wbp](http://www.rgs.ru/products/juristic_person/property/rb_property/generalinfo/index.wbp) Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по требованию заказчика.

<sup>80</sup> <http://www.estimatica.info/research/correction-factors/4-premiya-za-investitsionnyj-menedzhment-yanvar-2015g-#> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по требованию заказчика.

**Расчет стоимости реверсии.** Неотъемлемой частью настоящего анализа является расчёт цены перехода прав собственности на объект недвижимости, то есть продажа в конце прогнозного периода. Определение стоимости в конце прогнозного периода основано на предпосылке о том, что недвижимость способна приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы стабилизируются и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или равномерные доходы. По модели Гордона (модель устойчивого роста) годовой доход после прогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста. При отсутствии темпов роста коэффициент капитализации будет равен ставке дисконта. Модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины износа и капиталовложений равны.

Расчет конечной стоимости, в соответствии с моделью Гордона (модель устойчивого роста), производится по формуле:<sup>81</sup>

$$V = \frac{CF}{R-g}, \text{ где}$$

$V$  – стоимость в конце прогнозного периода;

$CF$  – денежный поток доходов за последний год прогнозного периода с учетом долгосрочных темпов роста денежного потока;

$R$  – ставка дисконтирования;

$g$  – долгосрочные темпы роста денежного потока. В качестве показателя долгосрочных темпов роста денежного потока может быть использован прирост показателя «платные услуги населения», к которому могут быть отнесены «услуги по сдаче в аренду (внаем) собственных или арендованных нежилых помещений» (код 68.20.12), согласно «ОК 034-2014 (КПЕС 2008). Общероссийский классификатор продукции по видам экономической деятельности» (утв. Приказом Росстандарта от 31.01.2014 г. № 14-ст (ред. от 07.10.2016)). Так, в соответствии с Пояснительной запиской «О прогнозе долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года», разработано три сценария долгосрочного развития (консервативный, умеренно-оптимистичный и форсированный (целевой)). Каждому сценарию соответствуют различные уровни темпов роста тех или иных показателей. В расчете используется показатель темпа роста «платные услуги населения», соответствующего умеренно-оптимистичному сценарию развития экономики, который в среднегодовом исчислении составляет 2,9% до 2030 г.<sup>82</sup>

Конечная стоимость по формуле Гордона определяется на момент окончания прогнозного периода. Полученная таким образом стоимость в конце прогнозного периода приводится к текущим стоимостным показателям по той же ставке

<sup>81</sup> Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. – М.: Финансы и статистика, 2008. – с.314.

<sup>82</sup> Опубликовано на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации [http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108\\_5](http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5) Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по требованию заказчика.

дисконтирования, что применяется для дисконтирования денежных потоков прогнозного периода.

Кроме того, следует учесть комиссионные расходы собственника при продаже, представляющие собой плату за услуги агентств недвижимости по поиску потенциальных покупателей и реализации объекта недвижимости. Величина комиссионных при продаже, установленная в результате по материалам информационно-телекоммуникационной сети Интернет, составляет в среднем:

Таблица № 19

## Комиссия агентств недвижимости при продаже коммерческой недвижимости

№ п/п	Комиссия агентств недвижимости, %	Средняя, %	Источник информации <sup>83</sup>
1	2-4	3,0	<a href="https://knowrealty.ru/kak-vy-brat-posrednika-pri-prodazhe-kommercheskoj-nedvizhimosti/">https://knowrealty.ru/kak-vy-brat-posrednika-pri-prodazhe-kommercheskoj-nedvizhimosti/</a>
2	1-5	3,0	<a href="http://www.realestate.ru/events/kommercheskaya-nedvizhimostj-skoljko-stoit-rieltor-183/">http://www.realestate.ru/events/kommercheskaya-nedvizhimostj-skoljko-stoit-rieltor-183/</a>
3	1-2	1,5	<a href="http://elitnoe.ru/magazines/33-skolko-zarabatyvayut-elite-rieltory">http://elitnoe.ru/magazines/33-skolko-zarabatyvayut-elite-rieltory</a>
	<b>Средняя, %</b>	<b>2,5</b>	

Расчет стоимости доходным подходом представлен в таблице:

Таблица № 20

## Расчет стоимости доходным подходом

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	Изменения по годам эксплуатации				
				1	2	3	4	5
1	Арендуемая площадь	м <sup>2</sup>	16 324,2					
2	Арендная плата (1-ый год)	руб./ м <sup>2</sup> / год	4 572					
3	Увеличение арендной платы по годам	%%	-	0,0	4,0	4,0	4,0	4,0
4	Увеличение арендной платы по годам	руб./ м <sup>2</sup> / год	-	4 572	4 755	4 945	5 143	5 349
5	ОР (1-ый год)	руб./ м <sup>2</sup> / год	823					
6	ОР (1-ый год)	руб./ год	13 434 817					
7	Расходы на замещение (восстановительные фонды)	руб./ м <sup>2</sup> / год	0%					
8	Увеличение ОР по годам	%%	-	0,0	4,5	4,5	4,5	4,5
9	Увеличение ОР по годам	руб./ м <sup>2</sup> / год	-	823	860	899	940	982
10	Увеличение ОР по годам	руб./ год	-	13 434 817	14 038 812	14 675 456	15 344 748	16 030 364
11	Темпы роста в остаточный период	%%	2,9					
12	Комиссионные при продаже	%%	2,5					
13	Ставка дисконтирования	%%	14,61					
14	ПВД	руб.	-	74 634 242	77 621 571	80 723 169	83 955 361	87 318 146
15	Заполняемость по годам	%%	-	88,0	88,0	88,0	88,0	88,0
16	ДВД	руб.	-	65 678 133	68 306 982	71 036 389	73 880 718	76 839 968
17	Восстановительные фонды	руб.	-	0	0	0	0	0
18	Текущие затраты на приведение к принятому варианту НЭИ	руб.	-	0				
19	ЧОД	руб.	-	52 243 316	54 268 170	56 360 933	58 535 970	60 809 604
20	Текущая стоимость будущих доходов	руб.	-	48 799 961	44 229 437	40 079 463	36 319 848	32 920 837
21	Текущая стоимость рентного потока	руб.	202 349 546					
22	Стоимость реверсии при продаже	руб.	534 355 957					
23	Стоимость реверсии при продаже, за вычетом комиссионных	руб.	520 997 058					
24	Текущая стоимость реверсии	руб.	263 464 866					
25	Стоимость единого комплекса недвижимости, определенная ДП	руб.	<b>465 814 412</b>					
26	Стоимость прав на земельный участок <sup>84</sup>	руб.	<b>50 259 520</b>					
27	Стоимость единого комплекса зданий (строений, сооружений), руб.	руб.	<b>415 554 892</b>					

<sup>83</sup> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по требованию заказчика.

<sup>84</sup> См. подраздел 6.2.2 отчета об оценке (сумма итоговых результатов в таблицах расчета стоимости земельных участков).

Таблица № 21

Определение стоимости объектов оценки – зданий (строений, сооружений), каждого в отдельности, пропорционально величине их стоимости, рассчитанной затратным подходом, стоимости единого комплекса зданий (строений, сооружений) (см. подраздел 6.2.1 отчета об оценке)

№ п/п	Объект оценки	Стоимость, определенная ЗП, руб.	Доля	Стоимость, определенная ДП, пропорционально стоимости, определенной ЗП, руб.
1	Здание – производственно-складской комплекс с АБК, 1-й этап строительства, назначение: нежилое здание, этажность: 6, а также подземных 1, площадь 11 935,8 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020204:3133, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	457 454 554	0,907484	377 109 416
2	Помещение (машинное отделение), назначение: нежилое помещение, площадь 73,9 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020204:3150, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а, пом.1	1 352 744	0,002684	1 115 349
3	Сооружение – трасса газопровода (от места врезки до крышной котельной ЗАО «Форема-кухни»), назначение: нежилое, протяженность 256,8 м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12578, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	2 183 670	0,004332	1 800 184
4	Сооружение, назначение: иное сооружение (склад), площадь 1030,8 кв.м, этажность (этаж): 1, кадастровый номер: 50:22:0020101:8942, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	8 148 370	0,016164	6 717 029
5	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 1930,6 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер: 50:22:0000000:12557, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	20 438 382	0,040545	16 848 673
6	Основная пристройка, назначение: нежилое здание, площадь 445,6 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12605, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	3 633 804	0,007209	2 995 735
7	Основная пристройка, назначение: нежилое здание, площадь 521,4 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12285, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	6 286 576	0,012471	5 182 385
8	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 386,1 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер: 50:22:0000000:12284, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	4 593 019	0,009111	3 786 121
<b>ИТОГО:</b>		<b>504 091 119</b>	<b>1,000000</b>	<b>415 554 892</b>

### 6.3. Описание процедуры согласования результатов оценки

Стоимости, полученные использованными подходами, составили:

Таблица № 22

№ п/п	Объект оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
1	Здание – производственно-складской комплекс с АБК, 1-й этап строительства, назначение: нежилое здание, этажность: 6, а также подземных 1, площадь 11 935,8 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020204:3133, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	430 226 745	377 109 416	457 454 554
2	Помещение (машинное отделение), назначение: нежилое помещение, площадь 73,9 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020204:3150, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а, пом.1	1 272 451	1 115 349	1 352 744
3	Сооружение – трасса газопровода (от места врезки до крышной котельной ЗАО «Форема-кухни»), назначение: нежилое, протяженность 256,8 м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12578, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	2 053 747	1 800 184	2 183 670
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, площадь 473 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:8966, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	2 610 662	Не применим	Не применим
5	Сооружение, назначение: иное сооружение (склад), площадь 1030,8 кв.м, этажность (этаж): 1, кадастровый номер: 50:22:0020101:8942, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	7 663 149	6 717 029	8 148 370
6	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 1930,6 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер: 50:22:0000000:12557, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	19 221 874	16 848 673	20 438 382
7	Основная пристройка, назначение: нежилое здание, площадь 445,6 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12605, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	3 417 696	2 995 735	3 633 804
8	Основная пристройка, назначение: нежилое здание, площадь 521,4 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12285, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	5 912 344	5 182 385	6 286 576
9	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 386,1 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер: 50:22:0000000:12284, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	4 319 410	3 786 121	4 593 019
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под салон-магазин кухонной мебели, площадь 7 055 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:861, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	47 396 054	Не применим	Не применим
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, площадь 67 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:8965, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	252 804	Не применим	Не применим
12	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей под размещение и строительство производственно-складского комплекса кухонной мебели, площадь 5 508 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:11, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, уч-к 55а	Не применим	Не применим	Не применим

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов, результаты этих подходов могут, в большей или

меньшей степени, отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент.

Для согласования результатов стоимости, значения которых рассчитаны с применением различных подходов, применен метод анализа иерархий (МАИ).

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии. После иерархического воспроизведения проблемы элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы является интенсивность проявления одного элемента иерархии относительно другого, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где бальные оценки имеют следующий смысл:

- 1 – равная важность;
- 3 – умеренное превосходство одного над другим;
- 5 – существенное превосходство;
- 7 – значительное превосходство;
- 9 – очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 – промежуточные значения

При сравнении критериев решается вопрос – какой из них более важен, альтернатив – какая из них наиболее вероятна. Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Критерии согласования:

А – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б – тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В – способность параметров, используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)

Таблица № 23.1

Матрица сравнения и расчетные значения приоритетов критериев

	А	Б	В	Г	Расчет	Вес критерия
<b>А</b>	1	3	1	1	$(1*3*1*1)^{1/4}=1,32$	$1,32/4,40=0,30$
<b>Б</b>	1/3	1	1/3	1/3	$(1/3*1*1/3*1/3)^{1/4}=0,44$	$0,44/4,40=0,10$
<b>В</b>	1	3	1	1	$(1*3*1*1)^{1/4}=1,32$	$1,32/4,40=0,30$
<b>Г</b>	1	3	1	1	$(1*3*1*1)^{1/4}=1,32$	$1,32/4,40=0,30$
<b>Сумма</b>					4,40	1,00

Таблица № 23.2

Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца

	С	Д	З	Расчет	Вес метода по критерию А
С	1	1	3	$(1*1*3)^{1/3}=1,44$	$1,44/3,36=0,43$
Д	1	1	3	$(1*1*3)^{1/3}=1,44$	$1,44/3,36=0,43$
З	1/3	1/3	1	$(1/3*1/3*1)^{1/3}=0,48$	$0,48/3,36=0,14$
Сумма				3,36	1,00

Таблица № 23.3

Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ

	Д	С	З	Расчет	Вес метода по критерию Б
Д	1	1	1/3	$(1*1*1/3)^{1/3}=0,69$	$0,69/3,46=0,20$
С	1	1	1/3	$(1*1*1/3)^{1/3}=0,69$	$0,69/3,46=0,20$
З	3	3	1	$(3*3*1)^{1/3}=2,08$	$2,08/3,46=0,60$
Сумма				3,46	1,00

Таблица № 23.4

Способность параметров, используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

	С	Д	З	Расчет	Вес метода по критерию А
С	1	1	3	$(1*1*3)^{1/3}=1,44$	$1,44/3,36=0,43$
Д	1	1	3	$(1*1*3)^{1/3}=1,44$	$1,44/3,36=0,43$
З	1/3	1/3	1	$(1/3*1/3*1)^{1/3}=0,48$	$0,48/3,36=0,14$
Сумма				3,36	1,00

Таблица № 23.5

Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)

	С	Д	З	Расчет	Вес метода по критерию А
С	1	1	3	$(1*1*3)^{1/3}=1,44$	$1,44/3,36=0,43$
Д	1	1	3	$(1*1*3)^{1/3}=1,44$	$1,44/3,36=0,43$
З	1/3	1/3	1	$(1/3*1/3*1)^{1/3}=0,48$	$0,48/3,36=0,14$
Сумма				3,36	1,00

Таблица № 23.6

Итоговое значение весов для каждого метода

	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого подхода
	0,30	0,10	0,30	0,30	
Д	0,43	0,20	0,43	0,43	$0,43*0,30+0,20*0,10+0,43*0,30+0,43*0,30=0,407$
С	0,43	0,20	0,43	0,43	$0,43*0,30+0,20*0,10+0,43*0,30+0,43*0,30=0,407$
З	0,14	0,60	0,14	0,14	$0,14*0,30+0,60*0,10+0,14*0,30+0,14*0,30=0,186$
Сумма					1,00

Согласно пункту 13 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, «в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации)». Учитывая отсутствие в распоряжении оценщика рыночной информации, позволяющей проанализировать присвоенные удельные веса подходов на их соответствие рыночным данным, такой анализ не проводится.

В общем виде, итоговая стоимость определяется по формуле:

$$C_{\text{И}} = \sum C_{\text{Pi}} \times Y_{\text{Pi}}, \text{ где}$$

$C_{И}$  – итоговая стоимость, руб.;

$C_{Пi}$  – стоимость, определенная в рамках одно из использованных подходов (сравнительный, доходный и/ или затратный), руб.;

$У_{Пi}$  – удельный вес использованного подхода в итоговой стоимости, %

В соответствии с этими соображениями, при выводе итоговой стоимости, весовые коэффициенты использованных подходов распределились следующим образом:

Таблица № 24

## Распределение весовых коэффициентов использованных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый номер объекта оценки	СП, руб.	Вес СП	ДП, руб.	Вес ДП	ЗП, руб.	Вес ЗП	Итоговая стоимость, руб.
1	50:22:0020204:3133	430 226 745	40,7%	377 109 416	40,7%	457 454 554	18,6%	413 672 365
2	50:22:0020204:3150	1 272 451	40,7%	1 115 349	40,7%	1 352 744	18,6%	1 223 445
3	50:22:0000000:12578	2 053 747	40,7%	1 800 184	40,7%	2 183 670	18,6%	1 974 713
4	50:22:0020101:8966	2 610 662	100,0%	Не применим	0,0%	Не применим	0,0%	2 610 662
5	50:22:0020101:8942	7 663 149	40,7%	6 717 029	40,7%	8 148 370	18,6%	7 368 329
6	50:22:0000000:12557	19 221 874	40,7%	16 848 673	40,7%	20 438 382	18,6%	18 482 252
7	50:22:0000000:12605	3 417 696	40,7%	2 995 735	40,7%	3 633 804	18,6%	3 286 154
8	50:22:0000000:12285	5 912 344	40,7%	5 182 385	40,7%	6 286 576	18,6%	5 684 858
9	50:22:0000000:12284	4 319 410	40,7%	3 786 121	40,7%	4 593 019	18,6%	4 153 253
10	50:22:0020101:861	47 396 054	100,0%	Не применим	0,0%	Не применим	0,0%	47 396 054
11	50:22:0020101:8965	252 804	100,0%	Не применим	0,0%	Не применим	0,0%	252 804
12	50:22:0020101:11	Не применим	0,0%	Не применим	0,0%	Не применим	0,0%	0

На основании произведённых расчётов, получены следующие итоговые значения стоимости объектов оценки:

Таблица № 25

## Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. <sup>85</sup>
1	Здание – производственно-складской комплекс с АБК, 1-й этап строительства, назначение: нежилое здание, этажность: 6, а также подземных 1, площадь 11 935,8 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020204:3133, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	<b>413 672 000</b>
2	Помещение (машинное отделение), назначение: нежилое помещение, площадь 73,9 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020204:3150, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а, пом.1	<b>1 223 000</b>
3	Сооружение – трасса газопровода (от места врезки до крышной котельной ЗАО «Форема-кухни»), назначение: нежилое, протяженность 256,8 м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12578, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	<b>1 975 000</b>
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, площадь 473 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:8966, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	<b>2 611 000</b>
5	Сооружение, назначение: иное сооружение (склад), площадь 1030,8 кв.м, этажность (этаж): 1, кадастровый номер: 50:22:0020101:8942, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	<b>7 368 000</b>
6	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 1930,6 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер: 50:22:0000000:12557, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	<b>18 482 000</b>
7	Основная пристройка, назначение: нежилое здание, площадь 445,6 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12605, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	<b>3 286 000</b>
8	Основная пристройка, назначение: нежилое здание, площадь 521,4 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12285, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	<b>5 685 000</b>
9	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 386,1 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер: 50:22:0000000:12284, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	<b>4 153 000</b>

<sup>85</sup> Согласно подпункту 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения по НДС. Согласно подпункту 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по НДС.

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. <sup>85</sup>
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под салон-магазин кухонной мебели, площадь 7 055 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:861, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	47 396 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, площадь 67 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:8965, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	253 000
12	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей под размещение и строительство производственно-складского комплекса кухонной мебели, площадь 5 508 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:11, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, уч-к 55а	0
<b>ИТОГО:</b>		<b>506 104 000</b>

Таблица № 25.1

Объекты оценки, в отношении которых зарегистрированы ограничения (обременения) права в виде ипотеки

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание - производственно-складской комплекс с АБК, 1-й этап строительства, назначение: нежилое здание, этажность: 6, а также подземных 1, площадь 11 935,8 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020204:3133, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	413 672 000
2	Помещение (машинное отделение), назначение: нежилое помещение, площадь 73,9 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020204:3150, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а, пом.1	1 223 000
3	Сооружение – трасса газопровода (от места врезки до крышной котельной ЗАО «Форема-кухни»), назначение: нежилое, протяженность 256,8 м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12578, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	1 975 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, площадь 473 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:8966, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	2 611 000
<b>ИТОГО:</b>		<b>419 481 000</b>

Таблица № 25.2

Объекты оценки, в отношении которых не зарегистрированы ограничения (обременения) права в виде ипотеки

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Сооружение, назначение: иное сооружение (склад), площадь 1030,8 кв.м, этажность (этаж): 1, кадастровый номер: 50:22:0020101:8942, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	7 368 000
2	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 1930,6 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер: 50:22:0000000:12605, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	18 482 000
3	Основная пристройка, назначение: нежилое здание, площадь 445,6 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12605, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	3 286 000
4	Основная пристройка, назначение: нежилое здание, площадь 521,4 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12285, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	5 685 000
5	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 386,1 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер: 50:22:0000000:12284, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	4 153 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под салон-магазин кухонной мебели, площадь 7 055 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:861, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55	47 396 000
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, площадь 67 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:8965, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а	253 000
8	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей под размещение и строительство производственно-складского комплекса кухонной мебели, площадь 5 508 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020101:11, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, уч-к 55а	0
<b>ИТОГО:</b>		<b>86 623 000</b>

В соответствии с заданием на оценку, после проведения процедуры согласования от оценщика НЕ ТРЕБУЕТСЯ приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость, в соответствии с пунктом 30 ФСО № 7, пунктом 26 ФСО № 1.

## 7. Заявление о соответствии

Настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися данными:

- изложенные в отчете об оценке факты правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в отчете об оценке допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми мнениями и выводами оценщика;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом отчета об оценке; оценщик также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к объекту оценки;
- вознаграждение оценщика ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу заказчика с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- оценка объекта оценки проведена в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки №№ 1-3, 7 (ФСО №№ 1-3, 7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299, от 25.09.2014 г. № 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности РОО;
- оценщик, выполнивший работу по подготовке и составлению отчёта об оценке, имеет профессиональное образование в области оценочной деятельности, и его квалификация соответствует требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с категорией аналогичных объектов;
- оценщик произвел обследование объекта оценки лично и никто, кроме лиц, указанных в отчете об оценке, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета об оценке;
- отчет об оценке вступает в действие и считается действительным только после подписания договора и акта приема-сдачи работы заказчиком.

С уважением,

Директор

ООО «Центр оценки и  
экспертизы собственности»

\_\_\_\_\_ Дуванов Д.Н.

Оценщик

\_\_\_\_\_ Швечков В.Г.

## 8. Перечень использованных для оценки данных

1. Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Стандарты и правила оценочной деятельности РОО.
8. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
9. Постановлением СМ СССР от 22.10.1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».
10. Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.
11. Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости: курс лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений – М.: Российское общество оценщиков, 2002.
12. Оценка недвижимости: учебник/ под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В.[и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496с.: ил.
13. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ Федотова М. А. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384с.
14. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704с.
15. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки. Изд. 4-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2016. 352с.
16. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Изд. 4-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2016. 254с.
17. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Изд. 4-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2016. 222с.

18. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 768с.
19. Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 400с.
20. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 440с.
21. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2010 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2010. – 360с.
22. Стоимостные коэффициенты по элементам зданий. Приложение к изданиям «КО-ИНВЕСТ» 2011 г. серии «Справочник оценщика» для условий строительства в Московской области, Россия. 20с.
23. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» – КО-ИНВЕСТ, Выпуски №№70, 74, 99.
24. «Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. Изд. 1995 г. Республиканское управление технической инвентаризации».
25. Материалы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ссылки на использованную информацию содержатся в текстовой части отчета об оценке).

## 9. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2017 г. № 99/2017/23909701 (ЭЦП).
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2017 г. № 99/2017/23909639 (ЭЦП).
3. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся (имевшиеся) у него объекты недвижимого имущества от 07.12.2015 г. № 62-0-1-125/4001/2015-1731.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2017 г. № 99/2017/23953163 (ЭЦП).
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2017 г. № 99/2017/23953148 (ЭЦП).
6. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.05.2017 г. (на 6 объектов оценки).
7. Договор аренды земельного участка № 1/06 от 17.06.2003 г. Дополнительное соглашение от 01.07.2008 г. к Договору аренды земельного участка № 1/06 от 17.06.2003 г.
8. Договор об ипотеке (залоге недвижимости) № ДИ0003-13-0165/01 от 05.02.2014 г. Дополнительное соглашение № ДИ0003-13-0165/01/01 от 16.04.2015 г. Дополнительное соглашение № ДИ0003-13-0165/01/01 от 30.04.2015 г.
9. Кадастровая выписка о земельном участке от 22.02.2012 г. № МО-12/ЗВ-106450.
10. Технический паспорт (здание – производственно-складской комплекс с АБК), адрес: МО, Люберецкий р-н, п.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а, составленный по состоянию на 17.06.2009 г.
11. Чертежи РП «Производственно-складской комплекс с АБК, Московская обл., Люберецкий р-н, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а» (ООО «МосНИПСО»).
12. Технический паспорт на здание – салон магазин, район Люберецкий, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55, составленный по состоянию на 07.04.2000 г.
13. поэтажный план строения лит.В по адресу: МО, Люберецкий р-н, п.Октябрьский, д.55, по состоянию на 06.06.2000 г.
14. Чертежи «Мебельный магазин-салон в п.Октябрьский. Склад товаров по ГП-5».
15. поэтажный план строения лит.В1, находящегося в п.Октябрьский, ул.Ленина, д.55 по состоянию на 16.11.2009 г.).
16. Чертежи «Мебельный магазин-салон в п.Октябрьский. Склад товаров по ГП-6».
17. Ситуационный план (п.Октябрьский, ул.Ленина, д.№ 55) по состоянию на 16.11.2009 г.
18. Договор № 19/02/16-Ф аренды нежилых помещений от 19.02.2016 г.
19. Договор № 01/06/17-Ф аренды нежилых помещений от 01.06.2017 г.

## 10. Приложение

Здание - производственно-складской комплекс с АБК, 1-й этап строительства, назначение: нежилое здание, этажность: 6, а также подземных 1, площадь 11935,8 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020204:3133, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а













Помещение (машинное отделение), назначение: нежилое помещение, площадь 73,9 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0020204:3150, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а, пом.1



Сооружение – трасса газопровода (от места врезки до крышной котельной ЗАО «Форема-кухни»), назначение: нежилое, протяженность 256,8 м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12578, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55а



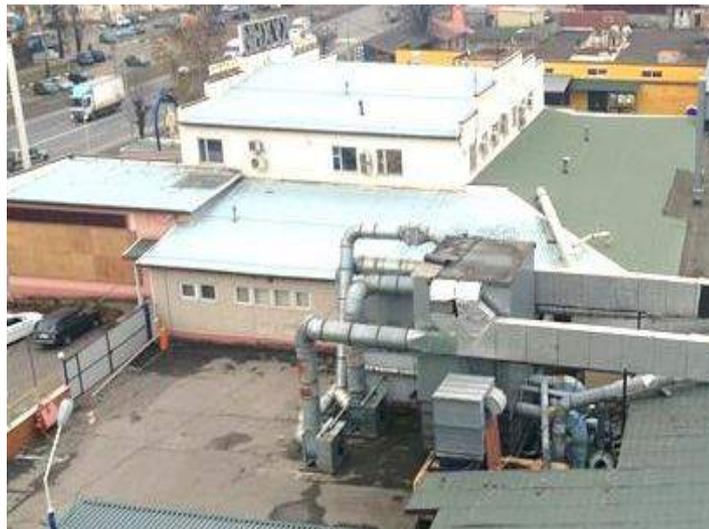
Сооружение, назначение: иное сооружение (склад), площадь 1030,8 кв.м, этажность (этаж): 1, кадастровый номер: 50:22:0020101:8942, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55





Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 1930,6 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер: 50:22:0000000:12557, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Ленина, д.55





Основная пристройка, назначение: нежилое здание, площадь 445,6 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12605, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55



Основная пристройка, назначение: нежилое здание, площадь 521,4 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0000000:12285, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55



Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 386,1 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер: 50:22:0000000:12284, адрес: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, рп.Октябрьский, ул.Ленина, д.55





## 11. Документы оценщика

  
 ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
 „РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
 о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:  
Швечков Вадим Геннадьевич  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 6105 № 295043, выдан 08.02.2006г.  
Московским РОВД гор.Рязани  
*(город, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
 «12» августа 2011г., регистрационный № 007528  
 Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей  
 территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным  
 законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-  
 ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
 Выдано «13» августа 2014 года.

Президент  С.А. Табакова

0018153 \*

**ИНГОССТРАХ**  
*Ingosstrakh*
**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-566-033908/17**

«01» июня 2017 г.

г. Рязань

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Швечков Вадим Геннадьевич</b> Паспортные данные: 4105 № 299043 выдан Московским РОВД г. Рязань 08.02.2006
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Патричная, 12 стр.2.
<b>3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Переописанные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
<b>4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понесет в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
<b>6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	6.1. С «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
<b>7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщика.
<b>9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>	9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>30 000 000 (тридцать миллионов) рублей</b> . 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .
<b>10. ФРАНШИЗА:</b>	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
<b>11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	11.1. <b>12 600 (двенадцать тысяч шестьсот) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом и срок по <b>31.05.2017 г.</b> При неплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре для даты уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет за собой правовых последствий для его сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
 Швечков Вадим Геннадьевич

От Страхователя:

**СТРАХОВЩИК:**  
 СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Иванов Дмитрий Юрьевич

 Начальник отдела корпоративного страхования Филиала в  
 Рязанской области, доверенность №226-ОФ/17 от 28.05.2017г.





**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 007528 от «07» апреля 2017 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 007528 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Швецков Вадим Геннадьевич**  
Паспортные данные: Сер. 6105 №295043 выдан Московским РОВД гор.Рязани (вкл. подразделение - 622-029) 08.02.2006
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, 3к. адрес: prof-mosk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.  
2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес и результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительны, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, изменивших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.2.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.  
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107006, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, 10101 7708023445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу удерживается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.  
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу, и не влечет за собой правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Швецков Вадим Геннадьевич

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Состраховщика 1:

Иванович Андрей Александрович, и.о. профессионального участника рынка  
Договорной С.Ю. на основании лицензий № 1251412-Э/16 от 18.11.2016 г.  
и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

№ 16050B4000021

INSURANCE POLICY

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**
**СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»**
**Адрес места нахождения на основании Устава: 390046, РФ, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д.65, корп.2, пом.112**
**Объект страхования:** не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателю, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценок и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** деятельность юридического лица, с которым описанным, поименованным в заголовке на страховании, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценок, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов) рублей 00 копеек.	30 000 руб. 00 коп. (Тридцать тысяч) рублей 00 копеек.

<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,83%	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «27» ноября 2016 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «27» ноября 2016 г.	по «26» ноября 2017 г.

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

**К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизе транспортных средств).**
**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Острова, д.4,

ЦО, ИКС Рязанского филиала,

г.Рязань, ул.Тяпкова д.7

От имени Страховщика:


 /Е.М.Щегольев/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Рязань. Дата выдачи: «25» ноября 2016 г.