

*ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит»*



***Отчет  
об оценке №1209/16  
рыночной стоимости  
недвижимого имущества, расположенного по  
адресу: г. Чехов, Симферопольское ш., д. 2***

Москва, 2016



Общество с ограниченной ответственностью  
Аудиторско-оценочная компания

**«ЭйДи-Аудит»**

129164, г. Москва, проспект Мира 119, строение 619 Тел: 8 (926) 145-55-50 E-mail: info@daaudit.ru

Исх. №1209/16

Конкурсному управляющему  
ООО «Консалт»  
Лебедевой Е.А.

Уважаемая Евгения Александровна!

Согласно Договору №1608/16 от 16.08.2016г. ООО АК «ЭйДи-Аудит» оказало услугу по определению рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, Симферопольское ш., 2.

Оценка объектов произведена по состоянию на 15.08.2016 г., отчет составлен 12.09.2016 г.

После проведенного анализа и произведенных расчетов, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет (с учетом округления):

Согласование результатов и вывод итоговой стоимости объектов оценки							
Наименование	Загратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость объектов недвижимости, руб.
	Значение, руб.	Удельный вес	Значение, руб.	Удельный вес	Значение, руб.	Удельный вес	
Здание нежилое, 1-этажный, общая площадь 1168,6 кв.м., инв. № 314:092-521, лит. Ж, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, Симферопольское ш., 2	Обоснованный отказ от применения подхода	-	30,000,058	80%	18,836,777	20%	27,767,402
Здание нежилое, 2-этажное, общая площадь 550,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, Симферопольское ш.	Обоснованный отказ от применения подхода	-	15,265,681	80%	9,032,932.25	20%	14,019,131
Нежилое здание: навес для хранения бочкотары (Лит И), общая площадь 714, 4 кв.м., инв. № 92-521, лит. И	753,008	100%	Обоснованный отказ от применения подхода	-	Обоснованный отказ от применения подхода	-	753,008
Площадка под рефрижераторы (Лит Г2), общая площадь 2090,10 кв.м., инв. № 92-	3,549,994	100%	Обоснованный отказ от применения подхода	-	Обоснованный отказ от применения подхода	-	3,549,994

521, лит. Г2							
Нежилое здание инструментального цеха общей площадью 717,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Чехов, Симферопольское ш., 2	Обоснованный отказ от применения подхода	-	19,898,618	80%	11,774,310.71	20%	18,273,757
Право аренды земельного участка площадью 36607.00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов с кадастровым номером 50:31:0040118:0044, расположенного по адресу: Московская область, г. Чехов, Симферопольское ш., д. 2	Обоснованный отказ от применения подхода	-	14,534,244	100%	Обоснованный отказ от применения подхода	-	14,534,244
<b>ИТОГО</b>	<b>4,303,002</b>		<b>79,698,601</b>		<b>39,644,020</b>		<b>78,897,536</b>

**78 897 536**

**(Семьдесят восемь миллионов восемьсот девяносто семь тысяч пятьсот тридцать шесть) руб., без НДС.**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Генеральный директор  
ООО АК «ЭйДи-Аудит»



Хириев А.Т.

## Оглавление

1. Аннотация	5
2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
3. Анализ рынка	22
4. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	29
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	30
6. Сравнительный подход	32
7. Доходный подход	44
8. Затратный подход	52
9. Время ликвидности объектов недвижимости и факторы влияния	58
10. Обобщение результатов и вывод итоговой стоимости объекта оценки	60
11. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов	64
12. Описание объектов-аналогов	91
13. Документы по оценочной деятельности	95

## 1. Аннотация

### 1.1. Основные факты и выводы

#### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>• Здание нежилое, 1-этажный, общая площадь 1168,6 кв.м., к/н 50:31:0040118:106</li><li>• Здание нежилое, 2-этажное, общая площадь 550,6 кв.м., к/н 50:31:0040118:276,</li><li>• Нежилое здание: навес для хранения бочкотары (Лит И), общая площадь 714,4 кв.м., к/н 50:31:0040118:110</li><li>• Площадка под рефрижераторы (Лит Г2), общая площадь 2090,10 кв.м., к/н 50:31:0040118:99</li><li>• Нежилое здание инструментального цеха общей площадью 717,7 кв.м.</li><li>• Право аренды земельного участка площадью 36607.00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов с кадастровым номером 50:31:0040118:0044, расположенного по адресу: Московская область, г. Чехов, Симферопольское ш., д. 2</li></ul>
Площадь объекта, кв.м.	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 1168,6 кв.м.</li><li>2. 550,6 кв.м.</li><li>3. 714,4 кв.м.</li><li>4. 2090,10 кв.м.</li><li>5. 717,7 кв.м.</li><li>6. 36607 кв.м.</li></ol>
Назначение	Производственно-складской комплекс
Правоустанавливающие документы	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Свидетельство о государственной регистрации права 50 АИ № 625185 от 10.10.2014 г.</li><li>2. Кадастровый паспорт здания от 30.09.2014 г № МО-14/3В-1562844</li><li>3. Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЗ № 233028 от 11.03.2014 г.</li><li>4. Кадастровый паспорт здания от 17.12.2013 г № МО-14/3В-1582667.</li><li>5. Свидетельство о государственной регистрации права NA № 0831893 от 21.04.2006 .</li><li>6. Технический паспорт от 25.11.2005 г.</li><li>7. Свидетельство о государственной регистрации права NA № 0831895 от 21.04.2006 .</li><li>8. Технический паспорт от 25.11.2005 г.</li><li>9. Разрешение на строительство №RU50509102-46 от 31.07.14г.</li><li>10. Выписка из ЕГРП от 01.04.16г, №50-00-4001/5002-2016-8301</li><li>11. Договор аренды земельного участка № 1607 от 01.08.2007 г.</li></ol>
Сведения об обременениях и ограничениях прав	Ипотека, за исключением нежилого здания инструментального цеха общей площадью 717,7 кв.м.

#### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом	79 698 601 (Семьдесят девять миллионов шестьсот девяносто восемь тысяч шестьсот один) руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом	4 303 002 (Четыре миллиона триста три тысячи два) руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом	39 644 020 (Тридцать девять миллионов шестьсот шестьдесят четыре тысячи двадцать) руб., без учета НДС
Рыночная стоимость права аренды земельного участка,	14 534 244

определенная сравнительным подходом	(Четырнадцать миллионов пятьсот тридцать четыре тысячи двести сорок четыре) руб.
-------------------------------------	--

### **Итоговая величина стоимости объекта оценки**

Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки (после согласования результатов, полученных тремя подходами) по состоянию на дату оценки	<b>78 897 536</b> <b>(Семьдесят восемь миллионов восемьсот девяносто семь тысяч пятьсот тридцать шесть) руб., без НДС.</b>
--	---

### **Вывод о ликвидности объекта оценки**

Ликвидность объекта оценки низкая - время ликвидности составляет среднем 6-10 месяцев.

## **1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки**

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Здание нежилое, 1-этажный, общая площадь 1168,6 кв.м., к/н 50:31:0040118:106</li> <li>• Здание нежилое, 2-этажное, общая площадь 550,6 кв.м., к/н 50:31:0040118:276,</li> <li>• Нежилое здание: навес для хранения бочкотары (Лит И), общая площадь 714, 4 кв.м., к/н 50:31:0040118:110</li> <li>• Площадка под рефрижераторы (Лит Г2), общая площадь 2090,10 кв.м., к/н 50:31:0040118:99</li> <li>• Нежилое здание инструментального цеха общей площадью 717,7 кв.м.</li> <li>• Право аренды земельного участка площадью 36607.00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов с кадастровым номером 50:31:0040118:0044, расположенного по адресу: Московская область, г. Чехов, Симферопольское ш., д. 2</li> </ul>
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости имущества для целей реализации на торгах
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	15.08.2016 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий и ограничений.</li> <li>2. Исполнитель не проводит специальную строительную и экологическую экспертизу оцениваемого объекта. Техническое состояние определяется оценщиком на основании техпаспорта и данных, представленных Заказчиком.</li> <li>3. Количественные показатели объекта оценки определяются на основании предоставленной Заказчиком технической документации.</li> <li>4. Финансово-экономические показатели, предоставляемые Заказчиком для проведения оценки, считаются достоверными, используются в расчетах стоимости без специальной (аудиторской) проверки.</li> <li>5. Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.</li> <li>6. Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки.</li> <li>7. Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для</li> </ol>

	реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету. 8. При необходимости проведения при оценке для целей залога исследований, требующих специальных знаний, обязательно привлечение отраслевых экспертов, обладающих такими знаниями.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Здание нежилое, 1-этажный, общая площадь 1168,6 кв.м., к/н 50:31:0040118:106</li> <li>• Здание нежилое, 2-этажное, общая площадь 550,6 кв.м., к/н 50:31:0040118:276,</li> <li>• Нежилое здание: навес для хранения бочкотары (Лит И), общая площадь 714, 4 кв.м., к/н 50:31:0040118:110</li> <li>• Площадка под рефрижераторы (Лит Г2), общая площадь 2090,10 кв.м., к/н 50:31:0040118:99</li> <li>• Нежилое здание инструментального цеха общей площадью 717,7 кв.м.</li> <li>• Право аренды земельного участка площадью 36607.00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов с кадастровым номером 50:31:0040118:0044, расположенного по адресу: Московская область, г. Чехов, Симферопольское ш., д. 2</li> </ul>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Свидетельство о государственной регистрации права 50 АИ № 625185 от 10.10.2014 г.</li> <li>2. Кадастровый паспорт здания от 30.09.2014 г № МО-14/3В-1562844</li> <li>3. Свидетельство . о государственной регистрации права 50 АЗ № 233028 от 11.03.2014 г.</li> <li>4. Кадастровый паспорт здания от 17.12.2013 г № МО-14/3В-1582667.</li> <li>5. Свидетельство .о государственной регистрации права NA № 0831893 от 21.04.2006 .</li> <li>6. Технический паспорт от 25.11.2005 г.</li> <li>7. Свидетельство . о государственной регистрации права NA № 0831895 от 21.04.2006 .</li> <li>8. Технический паспорт от 25.11.2005 г.</li> <li>9. Разрешение на строительство №RU50509102-46 от 31.07.14г.</li> <li>10. Выписка из ЕГРП от 01.04.16г, №50-00-4001/5002-2016-8301.</li> <li>11. Договор аренды земельного участка № 1607 от 01.08.2007 г.</li> </ol>
Ограничения (обременения), в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ипотека, за исключением нежилого здания инструментального цеха общей площадью 717,7 кв.м.
Текущее использование объекта оценки	Соответствует разрешенному
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.</li> <li>2. Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке.</li> <li>3. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет реализован по цене, равной указанной в Отчете стоимости.</li> </ol>
Дата осмотра	25.08.2016 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки материалы и информация предоставлены Заказчиком на бумажных носителях в виде надлежащим образом заверенных копий в день заключения договора об оценке.
Срок проведения оценки	27 календарных дней с 16.08.2016 г. по 12.09.2016 г.
Специальные требования залогодержателя	Отсутствуют.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными	Отсутствует.

компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	
--	--

### 1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о Заказчике оценки	Общество с ограниченной ответственностью «КОНСАЛЬТ»; ИНН 5018101859; ОГРН 1055003018443, дата присвоения ОГРН 30.06.2005 г. Местонахождение: 142306 Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, Симферопольское ш., 2
Основание проведения оценки	Договор №1608/16 от 16.08.2016г., заключенный между ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит» и ООО «Консалт»
Сведения об Исполнителе оценки	Организационно-правовая форма - Общество с ограниченной ответственностью Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит» Местонахождение: 129164, г. Москва, проспект Мира 119, строение 619 ИНН: 7717656310, КПП: 771701001 ОГРН: 1097746456158, дата присвоения ОГРН: 18.08.2009 г. Расчетный счет: №40702810895000007002, в ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, ИНН 7744001497, КПП 775001001
Сведения об оценщиках	Калантаров Дибир Магомедович Местонахождение: г. Москва Членство в СРО: НП Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет» (Свидетельство № 0547 от 29 декабря 2011г.) Страхование ответственности оценщика: Полис № 77700 ОО-000119/14/523 страхования ответственности оценщиков от 15.07.2014г., выданный Обществом с ограниченной ответственностью «Центральное Страхование Общество» (ООО «ЦСО»). Срок страхования: с 15.07.2014 по 14.07.2017г. Страховая сумма - 300000 руб. Номер и дата выдачи диплома: диплом о профессиональной переподготовке серия ПП № 415448, выданный Ставропольским государственным аграрным университетом 6 апреля 2007г. Стаж в оценочной деятельности: с 2007 года Трудовой договор б/н, заключенный между ООО АК «ЭйДи-Аудит» и Калантаровым Д.М.. от 01.06.2016г.
Сведения о юридическом лице, с которым у оценщиков заключен трудовой договор	ООО АК «ЭйДи-Аудит» (более подробно см. «Сведения об Исполнителе оценки»)
Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах	Прочие организации и специалисты в подготовке данного Отчета участия не принимали

### 1.4. Термины и определения

**Активы** — то, чем владеет предприятие и что выражено в денежном эквиваленте. Активы подразделяются на движимое и недвижимое имущество, внеоборотные и оборотные активы, нематериальные активы.

**Амортизация** — процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов.

**Арендопригодная площадь** – площадь объекта оценки пригодная для сдачи в аренду под определенное функциональное использование. Как правило, не включает в себя площади лестничных клеток, технических подполий и прочие подобные помещения. Критерии определения арендопригодной площади для разных типов помещений могут быть различны устанавливаются на основе анализа рынка аренды. В зависимости от условий аренды (в части оплаты охраны, коммунальных платежей, электроснабжения) арендопригодная площадь может отличаться в пределах одного здания.

**Объекты оценки** - 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 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**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.

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

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

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

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

**Инвестиционная стоимость** – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

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

При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

**Ставка (коэффициент) капитализации** – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как соотношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

**Улучшения** – это любые формы благоустройства земельного участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления.

**Элементами сравнения (ценообразующими факторами)** называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

При **установлении затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При **определении наиболее эффективного использования** объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении **экспертизы отчета** об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Срок экспозиции** объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

### **1.5. Перечень использованных данных и источники их получения**

При составлении всех аналитических обзоров, содержащихся в настоящем отчете, были использованы данные Internet, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщиками использовалась информация, полученная от Заказчика (данные фотофиксации Объекта оценки, информация о текущем использовании), рыночная информация, а также специализированные информационно-справочные издания.

Перечень документов, предоставленных Заказчиком, приведен в Приложении к Отчету.

В процессе работы по определению рыночной стоимости объекта оценки рассматривались информационно-аналитические данные Internet в частности:

- Центральный Банк России (ЦБР) <http://www.cbr.ru/>;
- Министерство экономического развития и торговли РФ <http://www.economy.gov.ru>;

Другие источники:

- [www.akrus.ru](http://www.akrus.ru)
- [www.cian.ru](http://www.cian.ru)
- [www.upvs.kwinto.ru](http://www.upvs.kwinto.ru)
- [www.zemer.ru](http://www.zemer.ru)
- [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru)
- [www.avito.ru](http://www.avito.ru)
- [www.irt.ru](http://www.irt.ru)

Анализируя доступную информацию, необходимую для проведения оценки, по критериям достаточности и достоверности, Оценщик отмечает следующее.

Вся существенная для проведения оценки информация, включая данные об объекте оценки, а также рыночные и общеэкономические данные, получены из заслуживающих доверия источников, не противоречат профессиональному опыту Оценщика и, следовательно, могут считаться достоверными.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволила в полной мере реализовать методы доходного и сравнительного подходов к оценке стоимости Объекта оценки. Оценщик отказался от затратного (имущественного) подхода.

Перечень использованных нормативно-методических материалов:

1. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
8. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 08.03.2015).
9. Международные стандарты оценки (МСО 1-4) Международного комитета по стандартам оценки имущества (IVSC) от 24.03.94.

10. Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание / Драпиковский А.И., Игнатенко Н.С., Исаев Н.Б., Лукашова И.В., Мокроусов Н.В., Романенко Л.В. / под ред. Драпиковского, И.Б. Ивановой – изд. 2-е – Б., Изд-во «Ега-Басма», 2007. - 480 с.
11. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ под ред. А.Г. Грязнова, А.М. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.В. Тазихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. – М.: Интерреклама, 2003. – 544 с.
12. Ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р), дата введения - 1987-07-01.
13. Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2016.

### **1.6. Заявление о соответствии**

Подписавшие данный отчет оценщики (далее Оценщик) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:
  - Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
  - Международными стандартами оценки (МСО 1-4)
  - Федеральными стандартами оценки ФСО № 1-3, 7, 9;
  - Кодексом профессиональной этики и стандартов профессиональной деятельности в области оценки имущества Российского Общества Оценщиков (РОО)
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.
- Оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и данные, ставшие ему известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частных случаях информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между Заказчиком и Оценщиком.

- Мы полностью полагались на информацию представленную клиентом, в частности касаясь правоустанавливающего статуса и описания объектов. Проверка технического состояния оцениваемых помещений нами не проводилась. Мы не проводили никаких замеров и полностью опирались на сведения о площади участка и помещений, указанные в материалах, представленных нам клиентом. Мы исходили из того, что такие сведения являются верными. В случае если представленная информация является некорректной и не соответствует действительности, это существенным образом может повлиять на точность представленных результатов.
- Мы подтверждаем отсутствие конфликта интересов при осуществлении нами оценки.
- Рыночная стоимость предполагает типичные и существующие на рынке оцениваемого имущества сроки экспозиции и условия продажи.
- Рыночная стоимость не предполагает, что имущество продается «вынужденно» и в укороченный срок экспозиции. Предполагается, что реализуемое в результате банкротства должника имущество не будет проходить предпродажной подготовки, текущего или капитального ремонтов. Однако предполагается, что в случае реализации продавцом будут проведены разумные мероприятия по маркетингу, а участники рынка проинформированы о том, что имущество реализуется.

Оценщик ООО АК «ЭйДи-Аудит»



Д.М. Калантаров.

### **1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

При проведении оценки Оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

#### ***Допущения к составу работ по оценке и содержанию Отчета об оценке***

1. Работы по оценке включают:

- исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
- сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
- выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений;
- подготовку письменного Отчета об оценке.

2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя Отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание Отчета, примененные Оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований, идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности, проверить выполненные расчеты.
4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза объекта.
5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

#### ***Допущения и ограничения к проведению оценки***

При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:

1. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
3. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

#### ***Допущения в отношении оцениваемых прав***

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

#### ***Допущения к источникам информации, использованным в отчете***

1. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
3. Большая часть существенной для оценки информации об объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об объекте оценки и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.
4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.

6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

#### ***Допущения в отношении используемых методов расчета***

1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчета.

2. При расчетах общей стоимости объекта сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости и имеющие значение в процессе её формирования.

#### ***Допущения и ограничивающие условия к результату оценки***

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых Оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

#### ***Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки***

1. Сумма денежного выражения ценности объекта (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- суда, арбитражного или третейского суда;
- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

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

Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

### **1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.15 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.15 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.15 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7) от 25.09.2014г. № 611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» от 01.06.2015г. № 327.
- Международные стандарты оценки (МСО 1-4) Международного комитета по стандартам оценки имущества (IVSC) от 24.03.94 как общепринятые принципы международного права, являющиеся в соответствии со ст. 15 Конституции РФ и ст. 7 ГК РФ составной частью правовой системы Российской Федерации.
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Экспертный совет» в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности ООО «РОО» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом ООО «РОО».

### **1.9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки Составление отчета об оценке
- Составление отчета об оценке

## **2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**

### **2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

**Здание нежилое, 1-этажный, общая площадь 1168,6 кв.м., инв. № 314:092-521, лит. Ж**

Функциональное назначение	Склад
Класс недвижимости	Низкокласный производственно-складской объект
Общая площадь, кв.м.	1168,6
Год постройки	1964
Материал стен	Из прочих материалов
Этажность (без подземных этажей)	1
Подземных этажей	0
Кадастровый номер	50:31:0040118:106

Балансовая стоимость	Данные заказчиком не представлены
Текущее использование	Не используется в связи с банкротством предприятия
Информация об износе и устареваниях	Физический износ по данным Оценщика, определенный методом экспертизы состояния - 50%, функциональное и экономическое устаревания не выявлены
Обременения	Ипотека
Реквизиты собственника	ООО «КОНСАЛЬТ»; ИНН 5018101859; ОГРН 1055003018443, дата присвоения ОГРН 30.06.2005 г. Местонахождение: 142306 Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, Симферопольское ш., 2

**Здание нежилое, 2-этажное, общая площадь 550,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта:  
Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, Симферопольское ш.**

Функциональное назначение	Склад
Класс недвижимости	Низкокласный производственно-складской объект
Общая площадь, кв.м.	550,6
Год постройки	2013
Материал стен	Кирпичные
Этажность (без подземных этажей)	2
Подземных этажей	0
Кадастровый номер	50:31:0040118:276
Балансовая стоимость	Данные заказчиком не представлены
Текущее использование	Не используется в связи с банкротством предприятия
Информация об износе и устареваниях	Физический износ по данным Оценщика, определенный методом экспертизы состояния- 50%, функциональное и экономическое устаревания не выявлены
Обременения	Ипотека
Реквизиты собственника	ООО «КОНСАЛЬТ»; ИНН 5018101859; ОГРН 1055003018443, дата присвоения ОГРН 30.06.2005 г. Местонахождение: 142306 Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, Симферопольское ш., 2

**Нежилое здание: навес для хранения бочкотары (Лит И), общая площадь 714, 4 кв.м., инв. № 92-521, лит. И2.2. Описание объекта оценки – прав аренды на земельный участок**

Функциональное назначение	Склад
Класс недвижимости	Низкокласный производственно-складской объект
Общая площадь, кв.м.	714,4
Год постройки	Нет данных
Материал стен	Металлические
Этажность (без подземных этажей)	1
Подземных этажей	0
Кадастровый (условный) номер	50:31:0040118:110
Балансовая стоимость	849 руб. согласно техническому паспорту
Текущее использование	Не используется в связи с банкротством предприятия
Информация об износе и устареваниях	Физический износ по данным Оценщика, определенный методом экспертизы состояния- 50%, согласно данным технического паспорта – 49%, функциональное и экономическое устаревания не выявлены
Обременения	Ипотека
Реквизиты собственника	ООО «КОНСАЛЬТ»; ИНН 5018101859; ОГРН 1055003018443, дата присвоения ОГРН 30.06.2005 г. Местонахождение: 142306 Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, Симферопольское ш., 2

**Площадка под рефрежераторы (Лит Г2), общая площадь 2090,10 кв.м., инв. № 92-521, лит. Г2**

Функциональное назначение	Производственно-складской объект
Класс недвижимости	Низкокласный производственно-складской объект
Общая площадь, кв.м.	2090,10
Год постройки	Нет данных
Основание, покрытие	Песчано-гранитное, железобетонные плиты
Этажность (без подземных этажей)	-
Подземных этажей	-
Кадастровый (условный) номер	50:31:0040118:99
Балансовая стоимость	Данные заказчиком не представлены
Текущее использование	Не используется в связи с банкротством предприятия
Информация об износе и устареваниях	Физический износ по данным Оценщика, определенный методом экспертизы состояния- 50%, согласно данным технического паспорта – 49%, функциональное и экономическое устаревания не выявлены
Обременения	Ипотека
Реквизиты собственника	ООО «КОНСАЛЬТ»; ИНН 5018101859; ОГРН 1055003018443, дата присвоения ОГРН 30.06.2005 г. Местонахождение: 142306 Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, Симферопольское ш., 2

### **Нежилое здание инструментального цеха общей площадью 717,7 кв.м.**

Функциональное назначение	Производственно-складской объект
Класс недвижимости	Низкокласный производственно-складской объект
Общая площадь, кв.м.	717,7
Год постройки	Нет данных
Материал стен	Из прочих материалов
Этажность (без подземных этажей)	1
Подземных этажей	0
Кадастровый (условный) номер	Не присвоен
Балансовая стоимость	Данные заказчиком не представлены
Текущее использование	Не используется в связи с банкротством предприятия
Информация об износе и устареваниях	Физический износ по данным Оценщика, определенный методом экспертизы состояния- 30%, функциональное и экономическое устаревания не выявлены
Обременения	Не выявлены
Реквизиты собственника	ООО «КОНСАЛЬТ»; ИНН 5018101859; ОГРН 1055003018443, дата присвоения ОГРН 30.06.2005 г. Местонахождение: 142306 Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, Симферопольское ш., 2

### **Право аренды земельного участка площадью 36607.00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов с кадастровым номером 50:31:0040118:0044**

Кадастровый номер	50:31:0040118:0044
Собственник земельного участка	В собственности государства.
Общая площадь	36607 кв. м.
Краткая характеристика земельного участка	Рельеф ровный, имеет форму правильного многоугольника.

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

участки 55,162484 37,458416

Земельные участки 1

50:50/004/118/44  
 обл. Московская, г. Чехов, Сиверцевское шоссе, д.02/2  
 План ЗУ → План КК → План в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Ид. участка: 50:50/004/118/44	
Ид. участка: 50:50/004/118	
Статус: Разрешенный	
Адрес: обл. Московская, г. Чехов, Сиверцевское шоссе, д.02/2	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: Собственность публично-правового образования	
Кадастровая стоимость: 53 758 825,88 руб.	
Условная площадь: 36 627 кв. м	
Разрешение на использование: -	
по документу: под промисловое	
Кадастровый инвентарь: -	
Дата окончания по учету: 01.07.2017	
Дата изменения сведений в ГИИ: 22.07.2016	
Дата открытия сведений из ГИИ: 28.07.2016	

Обременения	Ипотека.
Категория земель, вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов, под производство
Кадастровая стоимость	53769825,88 руб.
Текущее использование	Соответствует разрешенному.
Информация об износе и устареваниях	Не подвержен износам, устаревания не выявлены

## 2.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки и влияющих на его стоимость

Информация об элементах, входящих в объект оценки, отсутствует. Нежилые здания находятся в удовлетворительном состоянии, пригодном для использования по назначению.

Сведения о заключенных коммунальных договорах отсутствуют, в связи с чем сделать однозначный вывод о наличии, либо отсутствии подключений к электро, водо и теплоснабжению не представляется возможным.

## 2.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

В связи с банкротством предприятия производство остановлено; производственно-складской комплекс не эксплуатируется. Фотографии текущего состояния объекта оценки:





#### 2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

Чехов — город (с 1954 года) в России, город областного подчинения Московской области России административный центр Чеховского района, расположен на реке Лопасне (приток Оки). Образован из села Лопасня (до 1954 года).

Город Чехов занимает пл. в 23 км<sup>2</sup>. С севера на юг его протяженность 5 км. Сюда можно доехать по Симферопольскому шоссе или с Курского вокзала на электричке. По железной



6. Технический паспорт от 25.11.2005 г.
7. Свидетельство о государственной регистрации права NA № 0831895 от 21.04.2006 .
8. Технический паспорт от 25.11.2005 г.
9. Разрешение на строительство №RU50509102-46 от 31.07.14г.
10. Выписка из ЕГРП от 01.04.16г, №50-00-4001/5002-2016-8301.
11. Договор аренды земельного участка № 1607 от 01.08.2007 г.

### 3. Анализ рынка

#### 3.1. Макроэкономический обзор

В 2016 году в экономике России продолжится спад, следует из обновленного прогноза Standard & Poor's<sup>1</sup>. По подсчетам экспертов агентства, в текущем году ВВП России сократится еще на 1,3%, тогда как ранее ожидалось, что экономика сумеет оправиться после падения прошлого года (-3,7%) и вырастет на 0,3%.

Одновременно с этим ухудшен и прогноз роста экономики России на 2017 год. Падения ВВП в следующем году эксперты S&P пока не ждут, однако считают, что больше чем на 1% он не вырастет. Осенью прошлого года эксперты прогнозировали на 2017 год прирост ВВП в 1,8%.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год	
	январь	декабрь	январь	январь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) <sup>1)</sup>
ВВП <sup>1)</sup>	98,3	96,5	97,5	-0,1
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	103,9	100,8	101,0	
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	100,9	95,5	97,3	0,3
Обрабатывающие производства	99,9	93,9	94,4	-0,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,8	103,6	102,5	-0,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	93,3	98,5	95,8	-1,5
Ввод в действие жилых домов	128,1	86,8	87,3	
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	98,6 <sup>6)</sup>	99,2 <sup>6)</sup>	93,7	-1,2
Реальная заработная плата работников организаций	91,6 <sup>6)</sup>	91,6 <sup>5)6)</sup>	93,9 <sup>5)</sup>	0,3
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	30929	43408 <sup>5)</sup>	32122	
Уровень безработицы	5,5	5,8	5,8 <sup>4)</sup>	5,6
Оборот розничной торговли	96,4	84,7	92,7	-0,2
Объем платных услуг населению	100,6 <sup>6)</sup>	97,0 <sup>6)</sup>	97,3	0,0
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,7	28,4	22,7 <sup>7)</sup>	
Импорт товаров, млрд. долл. США	12,3	17,4	10,1 <sup>7)</sup>	
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,6	36,4	28,5	

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

<sup>2)</sup> В % к предыдущему месяцу.

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

<sup>4)</sup> Предварительные данные.

<sup>5)</sup> Оценка Росстата.

<sup>6)</sup> Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

<sup>7)</sup> Оценка.

Источник: Минэкономразвития, <http://economy.gov.ru/>

«Обновленный макроэкономический прогноз отражает значительное снижение наших оценок цен на сырье. Теперь мы ожидаем, что средняя цена барреля нефти Brent в 2016 году составит \$40, а в 2017 году — \$45, тогда как ранее прогнозировали \$55 и \$65 за баррель соответственно», — отмечается в прогнозе S&P.

<sup>1</sup> <http://quote.rbc.ru/news/macro/2016/02/25/34563346.html>

Прогноз по инфляции в 2016 году эксперты S&P подняли до 8,5%, что на 1 процентный пункт выше, чем в предыдущей версии документа. Прогноз на 2017 год на уровне 5,7%.

### 3.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Чехов

На дату оценки на рынке недвижимости представлено на продажу объектов недвижимости:

#### Статистика недвижимости в городе Чехове

Тип недвижимости	Продам	Куплю	Сдам	Сниму
Квартиры	1988	6	9617	147
Земельные участки	1180	4	0	0
Дома, дачи, коттеджи	795	3	180	17
Комнаты в квартирах	67	0	563	42
Коммерческая недвижимость	33	0	59	0
Недвижимость разное	-	-	-	-
<b>Объявлений по недвижимости:</b>	<b>4030</b>	<b>13</b>	<b>10360</b>	<b>206</b>

Источник: <http://www.chexov.com/>

Некоторые предложения по продаже коммерческой недвижимости:

Расположение	Тип	Площадь	Цена
Чехов, Почтовая улица	Здание	1550 м2	165 000 000 руб.
Чехов, Симферопольское шоссе, 1	Торговое помещение	19257 м2	1 800 000 000 руб.
Чехов, Симферопольское шоссе, 1	ТЦ Карусель	19300 м2	2 000 000 000 руб.
Венюково, улица Гагарина	Гараж	44 м2	280 000 руб.
Бадеево мкр	Гараж	37.5 м2	340 000 руб.
Венюково, м. Аннино	Гараж	24 м2	345 000 руб.
Чехов, Апрельевская улица	Гараж	25 м2	350 000 руб.
Чехов	Гараж	29 м2	380 000 руб.
Чехов, улица Ильича	Гараж	60 м2	440 000 руб.
Губернский, улица Земская, 11	Офис	62 м2	5 200 000 руб.
Чехов, улица Уездная, 4	Здание	173 м2	7 200 000 руб.
Чехов, Московская улица	Производство	25000 м2	15 000 000 руб.
Чехов, Вишневый бульвар, 1А	Бизнес	1393 м2	101 925 680 руб.
Чехов, Вишневый бульвар, 1А	Торговое помещение	1393 м2	102 955 237 руб.
Губернский, улица Земская	Торговое помещение	42000 м2	1 250 000 000 руб.
Чехов, Симферопольское шоссе, 1	Бизнес	19341 м2	1 732 454 800 руб.
Чехов, Симферопольское шоссе, 1	Торговое помещение	19341 м2	1 749 954 339 руб.
Чехов, м. Теплый Стан, улица Полиграфистов, с30	Гараж	40 м2	300 000 руб.
Губернский, улица Земская, 6	офис	167 м2	8 500 000 руб.
Чехов, улица Чехова	Другое	70 м2	8 650 000 руб.
Чехов, Садовая улица, 3	Производство	2155.9 м2	34 000 000 руб.
Чехов	Производство	2155 м2	40 300 000 руб.
Чехов, Вишневый бульвар	Торговое помещение	1400 м2	100 000 000 руб.
Чехов, м. Площадь Революции, Симферопольское шоссе, 1	Свободного назначения	19300 м2	1 850 000 000 руб.
Чехов	Торговое помещение	19341 м2	2 200 000 000 руб.

Чехов	Гараж	18 м2	90 000 руб.
Чехов, Береговая улица, 34	Офис	102 м2	5 500 000 руб.
Чехов, м. Царицыно, Весенняя улица	Офис	97 м2	6 000 000 руб.
Чехов, Московская улица	Салон красоты, Фитнес, Спа	200 м2	9 000 000 руб.
Чехов, Садовая улица, 34	Склад	2156 м2	34 000 000 руб.
Чехов	База-отдыха	3662 м2	45 000 000 руб.
Чехов, Угловая улица, 21	Производство	1030 м2	65 000 000 руб.
Чехов, Апрельская улица	Гараж	- м2	300 000 руб.
Чехов	Коммерческая недвижимость	1272 м2	4 000 000 руб.

Источник: <http://realty.dmir.ru/>

Средняя цена 1 кв. метра коммерческих помещений –51 тыс. руб. (диапазон от 3 тыс. до 120 тыс.).

Предложения по продаже коммерческих земель на дату оценки:

Расположение	Тип	Площадь	Цена
Чехов	Участок	8сот.	252 000 руб.
Чехов, Родниковая улица	Участок	8сот.	470 000 руб.
Чехов, Водопроводная улица	Участок	10сот.	500 000 руб.
Чехов, м. Аннино	Участок	6сот.	500 000 руб.
Чехов, Солнышевская улица	Участок	5сот.	500 000 руб.
Чехов	Участок	4сот.	650 000 руб.
ш. Симферопольское, 60 км., Ровки	Участок	5сот.	700 000 руб.
Чехов	Участок	8сот.	700 000 руб.
Чехов, м. Аннино	Участок	10сот.	700 000 руб.
Чехов, Симферопольское шоссе	Участок	20сот.	700 000 руб.
ш. Симферопольское, 55 км., Венюково	Участок	5сот.	700 000 руб.
Чехов, м. Аннино	Участок	10сот.	700 000 руб.
Чехов, м. Бульвар Дмитрия Донского	Участок	10сот.	750 000 руб.
Чехов, м. Аннино	Участок	7сот.	800 000 руб.
Чехов, м. Аннино	Участок	10сот.	800 000 руб.
Чехов, Восходная улица	Участок	10сот.	800 000 руб.
Чехов, м. Аннино	Участок	10сот.	800 000 руб.
Чехов, Московская улица	Участок	9.3сот.	850 000 руб.
Чехов, м. Аннино	Участок	10сот.	850 000 руб.
Чехов	Участок	10сот.	850 000 руб.
Чехов	Участок	5сот.	850 000 руб.
Чехов, м. Аннино	Участок	12сот.	900 000 руб.
ш. Симферопольское, 45 км., Венюково, улица Комсомольская	Участок	6сот.	900 000 руб.
Чехов	Участок	7сот.	900 000 руб.
Чехов, м. Аннино	Участок	10сот.	900 000 руб.
Бадеево мкр	Участок	5сот.	950 000 руб.
Чехов	Участок	7.5сот.	980 000 руб.
ш. Варшавское, 48 км., Венюково	Участок	10сот.	999 000 руб.
Чехов	Участок	10сот.	1 000 000 руб.
Чехов, Дуговая улица	Участок	8сот.	1 000 000 руб.

Чехов, м. Южная, Восходная улица	Участок	5сот.	1 000 000 руб.
ш. Симферопольское, 60 км., Ровки	Участок	5сот.	1 000 000 руб.
Чехов, Мастерская улица	Участок	7сот.	1 000 000 руб.
Чехов	Участок	15сот.	1 000 000 руб.
Чехов, улица Церковная Горка	Участок	7сот.	1 050 000 руб.
Чехов	Участок	7сот.	1 050 000 руб.
Чехов	Участок	10сот.	1 050 000 руб.
Чехов, Лосиная улица	Участок	7.5сот.	1 070 000 руб.
Чехов, Верхняя улица	Участок	7.5сот.	1 080 000 руб.

Средняя цена за 1 кв.м. площади земельного участка промышленного назначения составляет 1 тыс. руб., диапазон цен от 300 руб. до 3000 руб. за квадратный метр.

### **3.3. Ценообразующие факторы, оказывающие влияние на рыночную стоимость объектов оценки**

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (элементов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта оценки и между собой.

В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

К ценообразующим факторам относятся:

- Имущественные права (передаваемые права)/ограничения (обременения) права

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды земельного участка. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

- Изменение цен во времени (дата предложения)

При сравнении продажи объектов во времени может наблюдаться изменение цен предложения в результате сезонных, циклических и экономических колебаний. 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.

- Условия продажи (скидка на торг)

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта представленного на рынке, является объем доступной

информации. Скидки на торг при аренде помещений находятся в диапазоне 13-19% (источник - «Справочник рыночных корректировок», Е.Е. Яскевич, 2016).

Согласно «Результатам экспертных оценко величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2015», Живаев М.В., 2015г. , диапазон скидок по аренде нежилых производственных помещений находится в интервале 9-15%.

Согласно анализу рынка, проведенному оценщиком, скидки на торг при продаже и аренде складских помещений в Московской области достигают 50%.

- Назначение/текущее использование

Данный параметр отражает назначение объекта, а именно разграничивает в рамках какого сегмента рынка конкурируют объекты недвижимости. С законодательной точки зрения не каждый сегмент рынка может быть без особых трудностей переведен из одного назначения в другое, этому должны способствовать такие параметры как: локальная среда, количественные и качественные характеристики и пр. В рамках одного сегмента рынка цена, как правило, колеблется в одном ценовом диапазоне.

**Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертам**

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиница	Офисно-админ.	Жилые дома	Промыш-складск.	Отдых (рекреат.)	Охраняемые зоны***
1	Владивосток	Собств.	1,000		1,026	1,318	0,270	-	-
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,745	0,604	0,269	-	0,058
3	Краснодар	Собств.	1,000	-	0,808	0,689	0,309	0,232	0,093
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,892	-	0,202	0,142	-
5	Москва	Собств.	1,000	0,976**	0,805	0,466	0,306	0,175	0,077
6	Московская область	Собств.	1,000	0,912**	-	-	0,352	0,192	-
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,902**	0,842	0,608	0,423	0,309	-
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	-	0,808	0,608	0,133	-	-
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,886**	0,852	0,509	0,212	-	0,062
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,809	0,590	0,372	0,203	0,092
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1,000	0,919**	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1,000	0,981**	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,289	-

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2016. – 158 с.

- Местоположение

Местоположение объекта оказывает важную роль при формировании цены на рынке земельных участков и нежилых помещений. Местоположение является уникальным фактором, так как его нельзя изменить. Фактор местоположения характеризуется удаленностью объекта от центров деловой и торговой активности, близостью к социально-значимым объектам, объектам общественного отдыха и развлечений, определяется транспортной доступностью, в том числе близостью к остановкам общественного транспорта.

Различия в ценах объектов в зависимости от местоположения:

Место расположения объекта	Средняя цена, отн.ед.
райцентр	1,00
Поселок, село, деревня за пределами райцентра	0,74
Окрестности областного центра	1,21

<sup>2</sup> Л.А.Лейфер, З.А.Кашникова и др. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в отдаленных районах», 2007 г.

- Площадь объекта

Данная корректировка применяется для учета разницы в размерах общей площади объектов оценки. Данный элемент сравнения относится к труднопрогнозируемым ценообразующим параметрам, однозначно можно утверждать только то, что чем больше общая площадь объекта, тем меньше его удельная цена (руб./м<sup>2</sup>) и этот объект менее ликвиден.

### 9.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

Таблица 9.1.1.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

### 8.2. Корректирующие коэффициенты по арендной ставке

Таблицы

Таблица 8.2.1.

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., Н.Новгород, 2014

### Средние значения масштабного фактора

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения /увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект – аналог.

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	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости», том 3, «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л.А., «Приволжский центр методического и информационного обеспечения», 2014г.

- Обеспеченность коммуникациями

В современных условиях развития рынка недвижимости, в зависимости от сегмента, состав коммуникаций имеет значительное влияние на формирование рыночной стоимости. В результате анализа предложений на рынке земельных участков под объекты промышленного назначения, а также рынка складских помещений установлено, что для складских помещений фактором, оказывающим значительное влияние на стоимость, являются наличие или отсутствие отопления. Далее в таблице приведены значения влияния наличия коммуникаций у объекта недвижимости на рыночную стоимость. Величина принимаемого показателя формируется исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемого объекта, степени доступа к тем или иным коммуникациям.

Ниже приводим данные Центра экономического анализа и экспертизы (<http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>) о влиянии отличий в коммуникациях на стоимость земельных участков:

#### Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

1. Транспортные подъездные пути – 5-15%
2. Электроэнергия – 10-20%
3. Газоснабжение – 10-25%
4. Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Влияние обеспеченности коммуникациями на стоимость нежилых помещений:

Таблица 9.1.2.

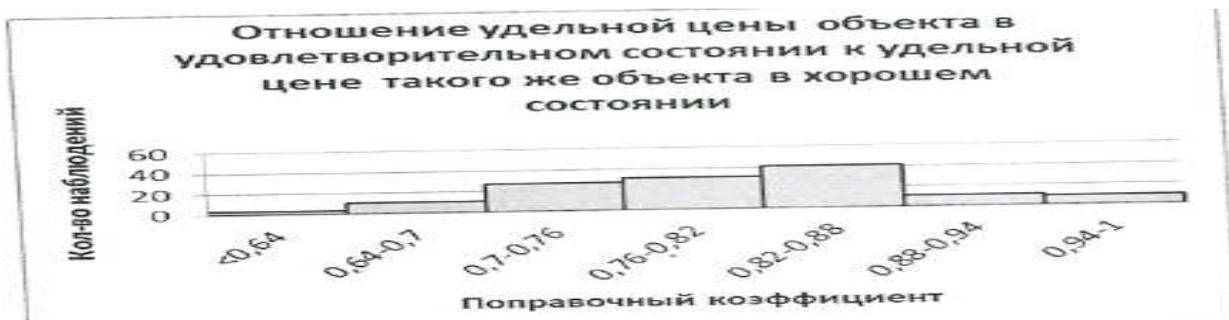
Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Общая площадь (фактор площади)			
Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

Источник: «Справочник оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., Н.Новгород, 2014

- Состояние отделки

Техническое состояние объекта оценки оказывает существенное влияние на величину его стоимости, при этом оно может характеризоваться как видимыми признаками физического износа, так и его скрытой составляющей (например, состояние скрытых работ и невидимых невооруженным глазом конструктивных элементов). Чем лучше состояние объекта, тем выше его стоимость.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., 2014.) разница в ценах помещений в удовлетворительном состоянии и помещений, требующих капитального ремонта, находится в интервале от 12 до 30%



- Доступность коммуникаций на земельном участке

В современных условиях развития рынка недвижимости, в зависимости от сегмента, доступность коммуникаций имеет значительное влияние на формирование рыночной стоимости. Величина принимаемого показателя формируется исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемого объекта, степени доступа к тем или иным коммуникациям.

Состав коммуникаций увеличивает стоимость земельного участка. Например, наличие электричества на земельном участке повышает стоимость участка на 16%, водоснабжение – 17% (Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М. Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2014, стр. 181.).

#### **4. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки**

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

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость собственности.

При определении рыночной стоимости в классическом понимании независимо производится анализ наилучшего использования участка земли, как свободного, и наилучшего использования участка с имеющимися улучшениями, т.е. конкретного объекта недвижимости.

Оно должно быть:

- Физически возможным
- Законодательно разрешенным
- Экономически оправданным
- Приносить максимальную прибыль

##### Критерий физической возможности

К физически возможным относят те способы использования земельного участка, которые являются осуществимыми с точки зрения его размера, формы, рельефа, а также имеющихся коммуникаций или возможности их прокладки.

### Критерий законодательной разрешенности

Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта.

### Критерий экономической состоятельности

После выявления всех физически возможных и законодательно разрешенных способов использования земельного участка, из них выбираются экономически состоятельные варианты использования, то есть те, которые обеспечивают достаточную норму прибыли для привлечения инвестиций в проекты застройки.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями.

Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как будто бы свободной.

Наилучшее и наиболее эффективное использование является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков и господствующих рыночных условий, тем самым, выражая лишь мнение, но не безусловный факт.

На основании данных, представленных Заказчиком, а также анализа всех известных Оценщику факторов, мы пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием земельного участка и улучшений является их текущее использование.

## **5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. В каждом конкретном случае выбираются техники и методы в рамках каждого из подходов, которые позволяют максимально объективно и обоснованно определить требуемый вид стоимости. Ниже приведено краткое описание подходов и методов и обоснование их применения

### **Доходный подход**

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод его владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с эксплуатацией объекта оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Для пересчета будущих доходов в настоящую стоимость применяют два метода:

- Метод прямой капитализации
- Метод дисконтированных денежных потоков

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Данный метод определяет стоимость объекта как частное от деления величины годового дохода на общий коэффициент капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. Данный метод определяет стоимость объекта как текущую стоимость ожидаемых денежных потоков на основе ставки дисконта.

Существует рынок аренды производственно-складской недвижимости, а также недвижимости свободного назначения, который позволяет спрогнозировать доход от коммерческой эксплуатации (сдача в аренду) оцениваемого имущества. Соответственно применение доходного подхода возможно и целесообразно.

Учитывая неравномерные темпы роста основных макроэкономических показателей влияющих на изменение отдельных статей доходов и расходов в рамках расчета денежного потока от коммерческой эксплуатации, Оценщик принял решение о применении метода прямой капитализации дохода.

### **Затратный подход**

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка (права пользования) земли как свободного и стоимости строительства улучшений с учетом износа

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

Существующая справочно-методическая литература позволяет с достаточной степенью достоверности рассчитать затраты на замещение зданий и сооружений.

Однако существует ряд сложностей в использовании затратного подхода – так основными проблемными областями данного подхода являются определение косвенных издержек (которые в зависимости от размера инвестиционных условий нового строительства могут колебаться от 15% до 100%), прибыли предпринимателя, определение стоимости прав на земельный участок в условиях ограниченного рынка земельных участков (в черте поселений), каждая из которых может существенным образом повлиять на итоговый результат.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Сравнительный подход при расчете стоимости имущества основан на сравнительном анализе цен продажи и предложения объектов-аналогов, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым имуществом (объектом оценки).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Для анализа объектов сравнения и корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются количественные и качественные методики. К количественным методикам обычно относят:

- анализ парного набора данных;
- статистический анализ (многомерный регрессионный анализ, методы сечений (стратификации));
- анализ тенденций;

К качественным методикам относят:

- относительный сравнительный анализ;
- распределительный анализ;
- методы экспертных оценок, включая анализ иерархий;

Объем сделок и предложений по сопоставимым объектам - аналогам позволяют реализовать сравнительный подход при определении рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнительного анализа продаж. Метод основывается на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже сопоставимых с оцениваемым объектом-аналогом, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

### **6. Сравнительный подход**

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения сопоставимого объекта за 1 м<sup>2</sup>. стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times V_{\text{скорр}} ,$$

где: V - рыночная стоимость объекта оценки;

S - площадь объекта (м<sup>2</sup>);

V<sub>скорр</sub> - скорректированная стоимость 1 м<sup>2</sup> объекта.

### **6.1. Оценка стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Согласно критериям выбора объектов-аналогов, для расчета стоимости оцениваемых нежилых помещений методом сравнения продаж Оценщиком были выбраны 3 объекта производственно-складского назначения. К стоимости предложения объектов-аналогов Оценщиком применены следующие поправки:

- **Корректировка на состав передаваемых прав на объекты**

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для объектов равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект подразумевают право собственности на объект недвижимости.

- **Корректировка на передаваемые права на земельный участок в составе единого объекта недвижимости**

Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ. Значение корректировки – 1,4%.

- **Корректировка на условия финансирования**

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. Поскольку нами сравниваются условия предполагаемых сделок, условия финансирования принимаются равными, корректировка не применяется.

- **Корректировка на уторговывание**

По мнению Оценщика, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов. Согласно данным Сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. значение скидки составляет 13%.

- **Корректировка на время продажи**

Поправка учитывает изменение рыночных условий с течением времени. Так как объекты-аналоги выставлены на рынке на дату соответствующую дате оценки, указанная корректировка не применялась.

- **Корректировка на местоположение**

Корректировка не применялась – объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Чехов.

- **Корректировка на состояние объекта**

По данным «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А., 2014 г., отношение удельной стоимости объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии к удельной цене объекта в хорошем состоянии составляет 20%. Корректировка применена ко всем объектам-аналогам, имеющим состояние «удовлетворительное».

**Расчет стоимости оцениваемых помещений методом сравнения продаж представлен в таблицах<sup>2</sup>.**

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Здание нежилое, 1-этажный, общая площадь 1168,6 кв.м., к/н 50:31:0040118:106	г. Чехов, Симферопольское ш.	г. Чехов, Симферопольское ш.	г. Чехов, Варшавское ш.
Площадь объекта, м <sup>2</sup>	1 168,60	3506	2000	1430
Цена предложения, руб.		75 000 000	60 000 000	32 000 000
Цена предложения, руб./м <sup>2</sup>		21 392	30 000	22 378
Права на земельный участок в составе единого объекта	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на право собственности/право аренды з/у, %		-1,40%	-1,40%	-1,40%
Корректировка на право собственности/право аренды з/у, руб./м <sup>2</sup>		-299,49	-420,00	-313,29
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		21 092	29 580	22 064
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на условия финансирования, руб./м <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		21 392	30 000	22 378
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на уторговывание, %		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Корректировка на уторговывание, руб./м <sup>2</sup>		-2 781	-3 900	-2 909
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		18 611	26 100	19 469
Время продажи		авг.16	авг.16	авг.16
Корректировка на время продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на время продажи		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		18 611	26 100	19 469
Корректировка на площадь, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь, руб./м <sup>2</sup>		0	0	0
Скорректированная цена,		18 611	26 100	19 469

<sup>2</sup> Информация по примененным аналогам продаж приведена в Приложении к настоящему Отчету.

руб./м <sup>2</sup>				
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на местоположение, руб/м <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		18 611	26 100	19 469
Состояние объекта	хорошее	удовл	удовл	удовл
Корректировка на состояние объекта, %		20,00%	20,00%	20,00%
Корректировка на состояние объекта, руб/м <sup>2</sup>		3 722	5 220	3 894
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		22 333	31 320	23 362
Суммарное количество корректировок		<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
1/Ki		0,33	0,33	0,33
Сумма (1/Ki)		1,00	1,00	1,00
Доля аналога Di		0,33	0,33	0,33
Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./кв.м.		7444	10440	7787
Рыночная стоимость 1 кв. м. единого объекта, руб.	25672			
Рыночная стоимость единого объекта с учетом округления, руб.	<b>30 000 058</b>			

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Здание нежилое, 2-этажное, общая площадь 550,6 кв.м., к/н 50:31:0040118:276,	г. Чехов, Симферопольское ш.	г. Чехов, Симферопольское ш.	г. Чехов, Варшавское ш.
Площадь объекта, м <sup>2</sup>	550,60	3506	2000	1430
Цена предложения, руб.		75 000 000	60 000 000	32 000 000
Цена предложения, руб./м <sup>2</sup>		21 392	30 000	22 378
Права на земельный участок в составе единого объекта	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на право собственности/право аренды з/у, %		-1,40%	-1,40%	-1,40%
Корректировка на право собственности/право аренды з/у, руб./м <sup>2</sup>		-299,49	-420,00	-313,29
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		21 092	29 580	22 064
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на условия финансирования, руб./м <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00

Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		21 392	30 000	22 378
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на уторговывание, %		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Корректировка на уторговывание, руб./м <sup>2</sup>		-2 781	-3 900	-2 909
Скорректированная цена руб./м <sup>2</sup>		18 611	26 100	19 469
Время продажи		авг.16	авг.16	авг.16
Корректировка на время продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на время продажи		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		18 611	26 100	19 469
Корректировка на площадь, %		8,00%	8,00%	8,00%
Корректировка на площадь, руб./м <sup>2</sup>		1 489	2 088	1 557
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		20 100	28 188	21 026
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на местоположение, руб/м <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		20 100	28 188	21 026
Состояние объекта	хорошее	удовл	удовл	удовл
Корректировка на состояние объекта, %		20,00%	20,00%	20,00%
Корректировка на состояние объекта, руб/м <sup>2</sup>		4 020	5 638	4 205
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		24 120	33 826	25 231
Суммарное количество корректировок		<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
1/Ki		0,33	0,33	0,33
Сумма (1/Ki)		1,00	1,00	1,00
Доля аналога Di		0,33	0,33	0,33
Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./кв.м.		8040	11275	8410
Рыночная стоимость 1 кв. м. единого объекта, руб.		27726		
Рыночная стоимость единого объекта с учетом округления, руб.		<b>15 265 681</b>		

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Нежилое здание инструментального цеха общей площадью 717,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская	г. Чехов, Симферопольское ш.	г. Чехов, Симферопольское ш.	г. Чехов, Варшавское ш.

	обл., г. Чехов, Симферопольское ш., 2			
Площадь объекта, м <sup>2</sup>	717,70	3506	2000	1430
Цена предложения, руб.		75 000 000	60 000 000	32 000 000
Цена предложения, руб./м <sup>2</sup>		21 392	30 000	22 378
Права на земельный участок в составе единого объекта	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на право собственности/право аренды з/у, %		-1,40%	-1,40%	-1,40%
Корректировка на право собственности/право аренды з/у, руб./м <sup>2</sup>		-299,49	-420,00	-313,29
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		21 092	29 580	22 064
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на условия финансирования, руб./м <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		21 392	30 000	22 378
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на уторговывание, %		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Корректировка на уторговывание, руб./м <sup>2</sup>		-2 781	-3 900	-2 909
Скорректированная цена руб./м <sup>2</sup>		18 611	26 100	19 469
Время продажи		авг.16	авг.16	авг.16
Корректировка на время продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на время продажи		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		18 611	26 100	19 469
Корректировка на площадь, %		8,00%	8,00%	8,00%
Корректировка на площадь, руб./м <sup>2</sup>		1 489	2 088	1 557
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		20 100	28 188	21 026
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на местоположение, руб/м <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		20 100	28 188	21 026
Состояние объекта	хорошее	удовл	удовл	удовл
Корректировка на состояние объекта, %		20,00%	20,00%	20,00%

Корректировка на состояние объекта, руб/м <sup>2</sup>		4 020	5 638	4 205
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		24 120	33 826	25 231
Суммарное количество корректировок		<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
1/К <sub>i</sub>		0,25	0,25	0,25
Сумма (1/К <sub>i</sub> )		0,75	0,75	0,75
Доля аналога D <sub>i</sub>		0,33	0,33	0,33
Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./кв.м.		8040	11275	8410
Рыночная стоимость 1 кв. м. единого объекта, руб.	27726			
Рыночная стоимость единого объекта с учетом округления, руб.	<b>19 898 618</b>			

Доля каждого аналога в итоговой величине рыночной стоимости объекта недвижимости рассчитана по формуле:

$$d_i = \frac{k_i^{-1}}{\sum_{i=1}^j k_i^{-1}},$$

Где d<sub>i</sub> – вес каждого аналога;

J – количество аналогов (от 1 до j);

K<sub>i</sub> – количество корректировок каждого аналога.

Значение рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости определена как сумма долей скорректированных цен объектов – аналогов.

Для оценки объектов оценки - нежилого здания: навеса для хранения бочкотары (Лит И), общая площадь 714, 4 кв.м., инв. № 92-521, лит. И и площадки под рефрижераторы (Лит Г2), общая площадь 2090,10 кв.м., инв. № 92-521, лит. Г2 сравнительный подход не применим, поскольку на рынке отсутствуют предложения по продаже аналогичных объектов.

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составляет:

**65 164 357**

**(Шестьдесят пять миллионов сто шестьдесят четыре тысячи триста пятьдесят семь) руб.**

## **6.2. Оценка рыночной стоимости прав аренды земельного участка методом сравнения продаж**

### **Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков**

Для целей определения рыночной стоимости участок земли рассматривается как свободный в предположении его наиболее эффективного использования. При отсутствии полных прав собственности на землю определяется стоимость фактического набора прав на земельный участок.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Затратный подход к оценке земельного участка, свободного от улучшений, не применяется, так как земля является продуктом природы и затрат на ее производство никто не осуществлял. Таким образом, затратный подход можно применять только при определении совокупной оценки стоимости земельного участка с его улучшениями. В связи с этим затратный подход для определения рыночной стоимости земельного участка в данном отчете не рассматривался.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки Оценщик не располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы от использования земельного участка, которые он способен приносить, а также связанные с этим расходы. Например, отсутствует подтвержденная Заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением земельным участком.

Доходный подход для оценки земельного участка не применялся.

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

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

### **Метод сравнения продаж**

Данный метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями и (или) сооружениями так и для земельных участков не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Но, при условии наличии информации о ценах сделок с земельными участками, являющихся аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Данный метод является приоритетным, при расчете стоимости земельного участка, но для его использования обязательно необходимо наличие развитого рынка продаж прав (собственности или аренды) на земельные участки.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

### Выбор метода оценки и обоснование использованных величин

Наименование	Метод/величина	Комментарии
Метод оценки	Метод сравнения продаж $C_{\text{о}} = \sum_{i=1}^n W_i \cdot C_{\text{а}i}$ $C_{\text{а}i} = C_i + \sum_{j=1}^m A_{\text{ц}ij}$	Сзс - рыночная стоимость земельного участка методом сравнения продаж. Количество аналогов: 3 Соi - оценка стоимости Объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога Wi - вклад i-го аналога в стоимость Объекта аналога, сумма вкладов равна 1. Ci - Цена i-го аналога; Δцij - значение корректировки цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору. Метод наиболее применим, если рынок активен. Так как на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок и предложений, Оценщик принял решение о применении метода сравнения продаж (предложений).
Используемые качественно-количественные характеристики и оценочные критерии (корректировки)	Наличие НДС	Реализация имущества должника в результате банкротства не облагается НДС
	Состав прав на передаваемый участок	Состав передаваемых прав на земельный участок у Объекта оценки и объектов - аналогов отличаются: право аренды у объекта оценки и право собственности у объектов-аналогов. Корректировка в размере -20% произведена на основе «Результатов экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в

	оценочной деятельности, 2 квартал 2015»  <p style="text-align: center;">Величина поправки на право собственности/аренды для земельных участков</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="text-align: center;">Наименование объекта</th> <th colspan="3" style="text-align: center;">Величина поправки (право собственности поправка=0%, указать поправку в случае права аренды), %</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">мин</th> <th style="text-align: center;">макс</th> <th style="text-align: center;">среднее</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Земельные участки под коммерческую застройку</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">20</td> <td style="text-align: center;">13</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под промышленную застройку</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">20</td> <td style="text-align: center;">13</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки сельскохозяйственного назначения</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">20</td> <td style="text-align: center;">13</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">15</td> <td style="text-align: center;">9</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">15</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> </tbody> </table> <p>В результате внесения корректировки оценщиком получено значение стоимости права долгосрочной аренды земельного участка.</p>	Наименование объекта	Величина поправки (право собственности поправка=0%, указать поправку в случае права аренды), %			мин	макс	среднее	Земельные участки под коммерческую застройку	5	20	13	Земельные участки под промышленную застройку	5	20	13	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5	20	13	Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	2	15	9	Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	2	15	8														
Наименование объекта	Величина поправки (право собственности поправка=0%, указать поправку в случае права аренды), %																																									
	мин	макс	среднее																																							
Земельные участки под коммерческую застройку	5	20	13																																							
Земельные участки под промышленную застройку	5	20	13																																							
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5	20	13																																							
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	2	15	9																																							
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	2	15	8																																							
Условия финансирования	Условия финансирования Объекта оценки и объектов - аналогов сопоставимы, по данному элементу сравнения поправки не производились.																																									
Условия сделки (поправка на торг)	Применяется ко всем объектам-аналогам, которые предлагаются к продаже на дату оценки. Размер скидки – 13% ( источник «СРК-2016» под. ред. Е.Е. Яскевича).																																									
Вид разрешенного использования	Оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют вид разрешенного использования – под производство, корректировка не применялась.																																									
Время продажи	Все аналоги выставлены на продажу в период, соответствующей дате оценки, поэтому проведение корректировки не требуется.																																									
Местоположение	Корректировка не применялась, оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в г. Чехов.																																									
Площадь	Корректировка на площадь применена ко всем объектам-аналогам в размере 0,67 (-33%), 0,67 (-33%, и 1,63 (-17%) согласно справочнику оценщика недвижимости под. ред. Л.А. Лейфера <p style="text-align: center;"><b>Средние значения масштабного фактора</b></p> <p>Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения /увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект – аналог.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="text-align: center;">Диапазон площадей объекта аналога, га</th> <th colspan="5" style="text-align: center;">Диапазон площадей объекта оценки, га</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">&lt;0,1</th> <th style="text-align: center;">0,1-0,5</th> <th style="text-align: center;">0,5-1,0</th> <th style="text-align: center;">1,0-3,0</th> <th style="text-align: center;">&gt;3,0</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">&lt;0,1</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">0,96</td> <td style="text-align: center;">0,89</td> <td style="text-align: center;">0,71</td> <td style="text-align: center;">0,59</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0,1-0,5</td> <td style="text-align: center;">1,04</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">0,92</td> <td style="text-align: center;">0,74</td> <td style="text-align: center;">0,61</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0,5-1,0</td> <td style="text-align: center;">1,12</td> <td style="text-align: center;">1,08</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">0,80</td> <td style="text-align: center;">0,67</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1,0-3,0</td> <td style="text-align: center;">1,41</td> <td style="text-align: center;">1,36</td> <td style="text-align: center;">1,25</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">0,83</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">&gt;3,0</td> <td style="text-align: center;">1,69</td> <td style="text-align: center;">1,63</td> <td style="text-align: center;">1,50</td> <td style="text-align: center;">1,20</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> </tr> </tbody> </table>	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	0,96	0,89	0,71	0,59	0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61	0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67	1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83	>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00
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	0,96	0,89	0,71	0,59																																					
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61																																					
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67																																					
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83																																					
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00																																					
Наличие коммуникаций (наличие или близость инженерных сетей)	Данная поправка применяется при отличии инфраструктуры у объектов-аналогов и Объекта оценки. Корректировка не применялась.																																									

Во избежание двойного счета рассчитанная рыночная стоимость земельного участка уменьшена на стоимость «пятна застройки» - площади земельного участка, занятого строениями.

Наименование	Площадь застройки, кв.м.
Здание нежилое, 1-этажный, общая площадь 1168,6 кв.м., инв. № 314:092-521, лит. Ж,	1402.32

адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, Симферопольское ш., 2	
Здание нежилое, 2-этажное, общая площадь 550,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, Симферопольское ш.	355.10
Нежилое здание: навес для хранения бочкотары (Лит И), общая площадь 714, 4 кв.м., инв. № 92-521, лит. И	720.9
Площадка под рефрижераторы (Лит Г2), общая площадь 2090,10 кв.м., инв. № 92-521, лит. Г2	2090.1
Нежилое здание инструментального цеха общей площадью 717,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Чехов, Симферопольское ш., 2	777.3
Итого площадь застройки	5345.72

### Расчет стоимости объекта оценки - права аренды земельного участка сравнительным подходом

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Право аренды земельного участка площадью 36607.00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов с кадастровым номером 50:31:0040118:0044, расположенного по адресу: Московская область, г. Чехов, Симферопольское ш., д. 2	Московская область, Чеховский район, Чехов <a href="http://chekhov.cian.ru/sale/suburban/137067485/">http://chekhov.cian.ru/sale/suburban/137067485/</a>	Московская область, Чеховский район, Чехов, ул. Гагарина <a href="http://chekhov.cian.ru/sale/suburban/146703376/">http://chekhov.cian.ru/sale/suburban/146703376/</a>	Московская область, Чеховский район, г. Чехов <a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_679181961">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_679181961</a>
Площадь объекта, м <sup>2</sup>	36607.00	4000	3500	20000
Цена предложения, руб.		4,000,000	3,500,000	16,000,000
Цена предложения, руб./м <sup>2</sup>		1,000	1,000	800
Передаваемые права	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %		-20.00%	-20.00%	-20.00%
Корректировка на передаваемые права, руб./м <sup>2</sup>		-200	-200	-160
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		800	800	640
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		800	800	640
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0.00%	0.00%	0.00%
Корректировка на условия финансирования, руб./м <sup>2</sup>		0.00	0.00	0.00
Скорректированная руб./м <sup>2</sup>		800	800	640
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на уторговывание, %		-13.00%	-13.00%	-13.00%
Корректировка на уторговывание, руб./м <sup>2</sup>		-104	-104	-83
Скорректированная цена руб./м <sup>2</sup>		696	696	557

Вид разрешенного использования	Под производство	Под производство	Под производство	Под производство
Корректировка на вид разрешенного использования, %		0.00%	0.00%	0.00%
Корректировка на вид разрешенного использования, руб./м <sup>2</sup>		0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		696	696	557
Время продажи		авг.16	авг.16	авг.16
Корректировка на время продажи, %		0.00%	0.00%	0.00%
Корректировка на время продажи, руб./м <sup>2</sup>		0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		696	696	557
Корректировка на местоположение, %		0.00%	0.00%	0.00%
Корректировка на местоположение, руб/м <sup>2</sup>		0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		696	696	557
Корректировка на площадь, %		-33.00%	-33.00%	-17.00%
Корректировка на площадь, руб./м <sup>2</sup>		-230	-230	-95
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		466	466	462
Корректировка на инфраструктуру, %		0.00%	0.00%	0.00%
Корректировка на инфраструктуру, руб./м <sup>2</sup>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		466	466	462
Суммарное количество корректировок		<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
1/Ki		0.33	0.33	0.33
Сумма (1/Ki)		1.00	1.00	1.00
Доля аналога Di		0.33	0.33	0.33
Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./кв.м.		155	155	154
Рыночная стоимость 1 кв. м., руб.		465		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		17 019 619		
Площадь земельного участка, занятого строениями, кв.м.		5345.72		
Стоимость земельного участка, занятого строениями, руб.		2485375		
Рыночная стоимость права аренды земельного участка за вычетом части земельного участка, занятого строениями, руб.		<b>14 534 244</b>		

Доля каждого аналога в итоговой величине рыночной стоимости объекта недвижимости рассчитана по формуле:

$$d_i = \frac{k_i^{-1}}{\sum_{i=1}^j k_i^{-1}},$$

Где  $d_i$  – вес каждого аналога;

$J$  – количество аналогов (от 1 до  $j$ );

$K_i$  – количество корректировок каждого аналога.

Значение рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости определена как сумма долей скорректированных цен объектов – аналогов.

В результате произведенных анализов и расчетов можно сделать вывод, что рыночная стоимость права аренды земельного участка, определенная сравнительным подходом с учетом округления составляет:

**14 534 244**

**(Четырнадцать миллионов пятьсот тридцать четыре тысячи двести сорок четыре) руб.**

## **7. Доходный подход**

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (например, сдавая ее в аренду) и от последующей продажи.

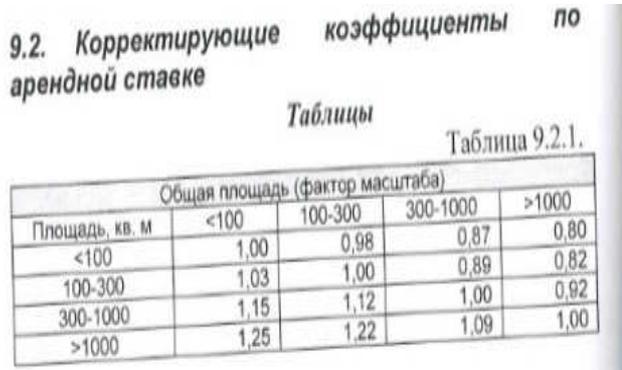
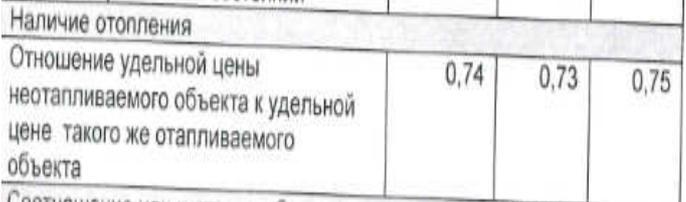
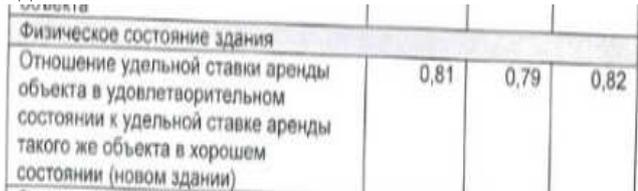
Измерение всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного потока наличности. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера объекта недвижимости, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения доходов, получаемых от его эксплуатации.

В проводимой оценке был выбран метод прямой капитализации дохода, который включает в себя следующие этапы:

1. На первом этапе прогнозируется поток доходов от объекта оценки.
3. Рассчитывается коэффициент капитализации.
2. Определяется коэффициент загрузки площадей.
3. Определяется процент операционных расходов.
4. Определяется рыночная стоимость объекта оценки путем деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Метод дисконтирования денежного потока позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

### Выбор метода оценки и обоснование применяемых величин

Наименование	Метод/величина	Комментарии																													
Используемые качественно-количественные характеристики и оценочные критерии (корректировки)	Наличие НДС	Доходы от сдачи имущества в аренду согласно НК РФ облагается НДС. Цены предложений объектов-аналогов включают НДС.																													
	Условия сделки (поправка на торг)	Применяется ко всем объектам-аналогам, которые предлагаются к продаже на дату оценки и момент проведения работ. Размер скидки – 30% определен на основе анализа рынка																													
	Площадь	<p>Корректировка на площадь рассчитана на основании данных справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., 2014. Чем больше площадь, тем ниже арендные ставки.</p>  <table border="1"> <caption>Таблица 9.2.1.</caption> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв. м</th> <th colspan="4">Общая площадь (фактор масштаба)</th> </tr> <tr> <th>&lt;100</th> <th>100-300</th> <th>300-1000</th> <th>&gt;1000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>&lt;100</td> <td>1,00</td> <td>0,98</td> <td>0,87</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td>100-300</td> <td>1,03</td> <td>1,00</td> <td>0,89</td> <td>0,82</td> </tr> <tr> <td>300-1000</td> <td>1,15</td> <td>1,12</td> <td>1,00</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>&gt;1000</td> <td>1,25</td> <td>1,22</td> <td>1,09</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба)				<100	100-300	300-1000	>1000	<100	1,00	0,98	0,87	0,80	100-300	1,03	1,00	0,89	0,82	300-1000	1,15	1,12	1,00	0,92	>1000	1,25	1,22	1,09	1,00
	Площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба)																													
<100		100-300	300-1000	>1000																											
<100	1,00	0,98	0,87	0,80																											
100-300	1,03	1,00	0,89	0,82																											
300-1000	1,15	1,12	1,00	0,92																											
>1000	1,25	1,22	1,09	1,00																											
Местоположение	Местоположение объектов-аналогов и объектов оценки совпадает, корректировка не применялась.																														
Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей)	<p>Данная корректировка применяется при отличии инфраструктуры у объектов-аналогов и объекта оценки. Корректировка – 27% применена к 2 и 3 аналогам из-за отсутствия отопления.</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Наличие отопления</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта</td> <td>0,74</td> <td>0,73</td> <td>0,75</td> </tr> </tbody> </table>	Наличие отопления				Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75																						
Наличие отопления																															
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75																												
Состояние отделки	<p>Корректировка применялась ко всем объектам-аналогам 19%, поскольку оцениваемые помещения находятся в хорошем техническом состоянии, а объекты-аналоги позиционируются как помещения с удовлетворительной отделкой.</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Физическое состояние здания</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Отношение удельной ставки аренды объекта в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)</td> <td>0,81</td> <td>0,79</td> <td>0,82</td> </tr> </tbody> </table> <p>Истоники – Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., 2014 г.</p>	Физическое состояние здания				Отношение удельной ставки аренды объекта в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79	0,82																						
Физическое состояние здания																															
Отношение удельной ставки аренды объекта в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79	0,82																												

### Расчет арендной платы за 1 кв. метр площади объекта оценки – нежилых зданий

Характеристика	Ед. изм.	Здание нежилое, 1-этажный, общая площадь 1168,6 кв.м., к/н 50:31:0040118:106	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
			Московская обл., Юг, 30 км. от МКАД	Московская обл., Юг, 30 км. от МКАД	Московская обл., Симферопольское ш., 50 км. от МКАД
Общая площадь	кв.м.	1 168,60	1600	500	1000
Цена предложения по аренде на 1 кв.м в год	руб	-	3 800	3 100	3 300
Корректировка на цену предложения	%	-	-10%	-10%	-10%
Корректировка на цену предложения	руб	-	-380	-310	-330
Цена с учетом поправки на цену предложения	руб	-	3 420	2 790	2 970
Корректировка на площадь	%	-	0%	-8%	0%
Корректировка на площадь	руб	-	0	-223	0
Цена с учетом поправки на площадь	руб	-	3 420	2 567	2 970
Корректировка на местоположение	%	-	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение	руб	-	0	0	0
Цена с учетом корректировки на местоположение	руб	-	3 420	2 567	2 970
Корректировка на наличие коммуникаций в т.ч. Газ, вода, отопление, телефон и т.д.	%	-	0%	0%	0%
Корректировка на наличие коммуникаций в т.ч. Газ, вода, отопление, телефон и т.д.	руб	-	0	0	0
Цена с учетом корректировки на наличие коммуникаций	руб	-	3 420	2 567	2 970
Состояние объекта		хорошее	удовл	удовл	удовл
Корректировка на состояние объекта	%	-	19%	19%	19%
Корректировка на состояние объекта	руб	-	650	488	564
Цена с учетом поправки на состояние объекта	руб	-	4 070	3 054	3 534
<b>Суммарное количество корректировок</b>			<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
<b>1/Ki</b>			<b>0,50</b>	<b>0,33</b>	<b>0,50</b>
<b>Сумма (1/Ki)</b>			<b>1,33</b>	<b>1,33</b>	<b>1,33</b>
<b>Доля аналога Di</b>			<b>0,38</b>	<b>0,25</b>	<b>0,38</b>
<b>Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./кв.м.</b>			<b>1526</b>	<b>764</b>	<b>1325</b>
<b>Рыночная стоимость аренды 1 кв. м., руб.</b>			<b>3615</b>		

Характеристика	Ед. изм	Здание нежилое, 2-этажное, общая площадь 550,6 кв.м., к/н 50:31:0040118:276	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
			Московская обл., Юг, 30 км. от МКАД	Московская обл., Юг, 30 км. от МКАД	Московская обл., Симферопольское ш., 50 км. от МКАД
Общая площадь	кв.м.	550,60	1600	500	1000
Цена предложения по аренде на 1 кв.м в год	руб	-	3 800	3 100	3 300
Корректировка на цену предложения	%	-	-10%	-10%	-10%
Корректировка на цену предложения	руб	-	-380	-310	-330

Цена с учетом поправки на цену предложения	руб	-	3 420	2 790	2 970
Корректировка на площадь	%	-	9%	0%	0%
Корректировка на площадь	руб	-	308	0	0
Цена с учетом поправки на площадь	руб	-	3 728	2 790	2 970
Корректировка на местоположение	%	-	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение	руб	-	0	0	0
Цена с учетом корректировки на местоположение	руб	-	3 728	2 790	2 970
Корректировка на наличие коммуникаций в т.ч. Газ, вода, отопление, телефон и т.д.	%	-	0%	0%	0%
Корректировка на наличие коммуникаций в т.ч. Газ, вода, отопление, телефон и т.д.	руб	-	0	0	0
Цена с учетом корректировки на наличие коммуникаций	руб	-	3 728	2 790	2 970
Состояние объекта		хорошее	удовл	удовл	удовл
Корректировка на состояние объекта	%	-	19%	19%	19%
Корректировка на состояние объекта	руб	-	708	530	564
Цена с учетом поправки на состояние объекта	руб	-	4 436	3 320	3 534
<b>Суммарное количество корректировок</b>			<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>1/Ki</b>			<b>0,33</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>
<b>Сумма (1/Ki)</b>			<b>1,33</b>	<b>1,33</b>	<b>1,33</b>
<b>Доля аналога Di</b>			<b>0,25</b>	<b>0,38</b>	<b>0,38</b>
<b>Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./кв.м.</b>			<b>1109</b>	<b>1245</b>	<b>1325</b>
<b>Рыночная стоимость аренды 1 кв. м., руб.</b>			<b>3679</b>		

Характеристика	Ед. изм.	Нежилое здание инструментального цеха общей площадью 717,7 кв.м.	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
			Московская обл., Юг, 30 км. от МКАД	Московская обл., Юг, 30 км. от МКАД	Московская обл., Симферопольское ш., 50 км. от МКАД
Общая площадь	кв.м.	717,70	1600	500	1000
Цена предложения по аренде на 1 кв.м в год	руб	-	3 800	3 100	3 300
Корректировка на цену предложения	%	-	-10%	-10%	-10%
Корректировка на цену предложения	руб	-	-380	-310	-330
Цена с учетом поправки на цену предложения	руб	-	3 420	2 790	2 970
Корректировка на площадь	%	-	9%	0%	0%
Корректировка на площадь	руб	-	308	0	0
Цена с учетом поправки на площадь	руб	-	3 728	2 790	2 970

Корректировка на местоположение	%	-	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение	руб	-	0	0	0
Цена с учетом корректировки на местоположение	руб	-	3 728	2 790	2 970
Корректировка на наличие коммуникаций в т.ч. Газ, вода, отопление, телефон и т.д.	%	-	0%	0%	0%
Корректировка на наличие коммуникаций в т.ч. Газ, вода, отопление, телефон и т.д.	руб	-	0	0	0
Цена с учетом корректировки на наличие коммуникаций	руб	-	3 728	2 790	2 970
Состояние объекта		хорошее	удовл	удовл	удовл
Корректировка на состояние объекта	%	-	19%	19%	19%
Корректировка на состояние объекта	руб	-	708	530	564
Цена с учетом поправки на состояние объекта	руб	-	4 436	3 320	3 534
<b>Суммарное количество корректировок</b>			<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>1/K<sub>i</sub></b>			0,33	0,50	0,50
<b>Сумма (1/K<sub>i</sub>)</b>			1,33	1,33	1,33
<b>Доля аналога D<sub>i</sub></b>			0,25	0,38	0,38
<b>Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./кв.м.</b>			1109	1245	1325
<b>Рыночная стоимость аренды 1 кв. м., руб.</b>			3679		

Доля каждого аналога в итоговой величине рыночной стоимости объекта недвижимости рассчитана по формуле:

$$d_i = \frac{k_i^{-1}}{\sum_{i=1}^j k_i^{-1}},$$

Где d<sub>i</sub> – вес каждого аналога;

J – количество аналогов (от 1 до j);

K<sub>i</sub> – количество корректировок каждого аналога.

Значение рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости определена как сумма долей скорректированных цен объектов – аналогов.

Для оценки объектов оценки - нежилого здания: навеса для хранения бочкотары (Лит И), общая площадь 714, 4 кв.м., инв. № 92-521, лит. И и площадки под рефрижераторы (Лит Г2), общая площадь 2090,10 кв.м., инв. № 92-521, лит. Г2 доходный подход не применим, поскольку на рынке отсутствуют предложения по аренде аналогичных объектов.

Ниже представлен краткий обзор использованных прогнозов доходов, расходов, анализ коэффициента дисконтирования, а также других предположений, непосредственно связанных с доходным подходом.

### Определение потенциального валового дохода

Основным способом получения ПВД оцениваемого объекта является сдача его в аренду. Для расчета используем публичную информацию о стоимости аренды в аналогичных помещениях. На основании представленных данных о планируемых доходах и применяемых на момент

анализа арендных ставок можно сделать прогноз о доходе за рассматриваемый предстоящий период.

### Анализ доходов и расходов

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ом использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a, \text{ где}$$

S - площадь, предназначенная для сдачи в аренду;

C<sub>a</sub> - ставка арендной платы.

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

Чистый операционный доход (ЧОД) - ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода операционных расходов за год. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

### Определение поправок на возможную недозагрузку площадей

Учитывая сложившуюся кризисную ситуацию на рынке поправка на возможную недозагрузку площадей составит 13% («Результаты опроса...», Живаев М.В., 2015).

Величина ставки дисконтирования при формировании дохода от сдачи в аренду

Наименование объекта	Ставка дисконтирования при сдаче в аренду, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	7	14	11
Офисные помещения	7	12	10
Производственно-складские помещения	9	16	13

Величина операционных расходов в процентах от действительного валового дохода (ДВД)

Наименование объекта	Операционные расходы, % от ДВД		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	10	17	14
Офисные помещения	9	17	13
Производственно-складские помещения	10	20	15

Величина недозагрузки площадей

Наименование объекта	Недогрузка площадей, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	5	19	12
Офисные помещения	5	28	17
Производственно-складские помещения	7	25	16

Величина неплатежей при аренде

Наименование объекта	Величина неплатежей, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	1	11	6
Офисные помещения	1	12	7
Производственно-складские помещения	2	14	8

### Определение эксплуатационных расходов и чистого эксплуатационного дохода

Эксплуатационные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Эксплуатационные и прочие расходы в соответствии с существующими тарифами составят 18 % от уровня действительного валового дохода.

### Определение ставки капитализации

Согласно ФСО 7 «Оценка недвижимости» ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Согласно «Результатам экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2 квартал 2015» (Живаев М.В.), средняя текущая доходность при сдаче в аренду низкоклассных производственно-складских объектов составляет 16%.

Величина ставки дисконтирования при формировании дохода от сдачи в аренду

Наименование объекта	Ставка дисконтирования при сдаче в аренду, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	7	14	11
Офисные помещения	7	12	10
Производственно-складские помещения	9	16	13

Значение коэффициента капитализации принято равным 0,16.

**Расчет стоимости объекта оценки – нежилых зданий доходным подходом представлен далее в таблице.**

Расчет чистого операционного дохода и рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом											
Наименование	Общая площадь	Площадь, пригодная к сдаче в аренду	Возможная величина годовой арендной платы, за 1м2/руб.	Потенциальный валовой доход руб.	Потери от незагрузки площадей	Потери от недосбора арендной платы	Действительный валовый доход, руб.	Операционные расходы, руб	Годовой денежный поток NOI, руб.	Коэффициент капитализации	Стоимость объекта доходным подходом руб.
Здание нежилое, 1-этажный, общая площадь 1168,6 кв.м., к/н 50:31:0040118:106	1 168,60	1168,60	3 615	4 224 677	0,13	0,00	3 675 469	661 584	3 013 884	0,16	18 836 777
Здание нежилое, 2-этажное, общая площадь 550,6 кв.м., к/н 50:31:0040118:276,	550,60	550,60	3 679,42	2 025 889	0,13	0,00	1 762 523	317 254	1 445 269	0,16	9 032 932
Нежилое здание инструментального цеха общей площадью 717,7 кв.м.	717,70	717,70	3 679,42	2 640 720	0,13	0,00	2 297 426	413 537	1 883 890	0,16	11 774 311
<b>ИТОГО</b>	<b>2436,90</b>	<b>2436,90</b>		<b>8 891 286</b>			<b>7 735 418</b>	<b>1 392 375</b>	<b>6 343 043</b>		<b>39 644 020</b>

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, составляет:

**39 644 020**

**(Тридцать девять миллионов шестьсот сорок четыре тысячи двадцать) руб.**

## **8. Затратный поход**

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде восстановительной стоимости или стоимости замещения.

Восстановительная стоимость - стоимость строительства точной копии оцениваемого объекта в текущих ценах на дату оценки, из таких же материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием той же квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, как и оцениваемое здание.

Стоимость замещения - оцениваемая стоимость строительства здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т. д. Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве и прибыли предпринимателя (инвестора) в текущих ценах на дату оценки.

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Согласно Стандартам Российского общества оценщиков при оценке недвижимости с помощью затратного подхода рекомендуется последовательно определять:

рыночную стоимость земельного участка;

восстановленную стоимость объекта недвижимости или стоимость замещения;

величину накопленного совокупного износа объекта;

рыночную стоимость недвижимости затратным методом как сумму стоимости участка земли и восстановительной стоимости объекта за минусом накопленного износа.

### **Определение восстановительной стоимости нежилого здания**

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости восстановления или по стоимости замещения.

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого сооружения с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства на этом же участке современного сооружения эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

Оценка восстановительной стоимости или стоимости замещения осуществляется;

методом сравнительной единицы;

методом поэлементного расчета (разбивки на компоненты);

базисно-индексным способом оценки.

### **Определение рыночной стоимости сооружений методом сравнительной единицы**

Описание метода сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы – метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы) базового сооружения, взятого в целом.

Данный метод основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.).

Затраты на замещение объекта оценки определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.).

Общая формула расчета стоимости представлена ниже:

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V \times K_{\text{гот.}}$$

где

**ЗЗ** – затраты на замещение, руб.;

**Ср.ед.** – стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

**V** – количество сравнительных единиц, (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.);

**K<sub>гот.</sub>** – коэффициент степени готовности объекта (используется при оценке объектов незавершенного строительства), выраженный в процентах;

Показатель количества сравнительной единицы (V) определялся, как правило, на основе данных документов БТИ о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы оцениваемого объекта (Ср.ед.) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в следующих источниках:

- С.А. Табакова, А.В. Дидковская. «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». -М.: ООО «КО-ИНВЕСТ®» 2011 г. (в ценах на 01.01.2011 г.) – нежилое здание: навес для хранения бочкотары (Лит И), общая площадь 714, 4 кв.м., инв. № 92-521, лит. И

- С.А. Табакова, А.В. Дидковская. «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». -М.: ООО «КО-ИНВЕСТ®» 2011 г. (в ценах на 01.01.2011 г.) - площадка под рефрижераторы (Лит Г2), общая площадь 2090,10 кв.м., инв. № 92-521, лит. Г2.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты определения величины затрат на замещение (01.01.2011 г.) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

### **Определение затрат на замещение Объекта оценки с использованием справочников КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1)**

Расчет методом сравнительной единицы затрат на замещение Объекта оценки с использованием справочников КО-ИНВЕСТ® приведен в нижеследующих таблицах.

### **Алгоритм расчета затрат на замещение зданий (сооружений) по справочникам КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1)**

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами здания, Оценщик провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ®.

Для определения величины затрат на замещение используются следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- строительный объем;
- общая площадь;
- материал основных конструктивных элементов;
- наличие и материал каркаса;
- инженерные системы и коммуникации и некоторые др. параметры.

Алгоритм расчета включал следующие этапы:

Подбор объекта-аналога в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ®.

В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце «Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Московской обл., руб.». В расчетных таблицах в графе «Объект-аналог (код)» указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ®), в столбцах «Дата источника», «Сравнительная единица», «Количество сравнительных единиц аналога» отражаются соответствующие показатели.

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок может осуществляться как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по сооружению, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

#### **Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы**

##### **Корректирующий коэффициент на различие в объеме (К1)**

Показатели по данному параметру идентичны, корректировка не требуется.

##### **Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К2)**

Применялся для учета затрат на строительство в различных регионах, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ®, данный коэффициент для Московской области составляет величину 1,0.

##### **Регионально-экономический коэффициент (К3)**

Регионально-экономический коэффициент применяется к справочной стоимости строительства в Московской области. Приведен в соответствующих сборниках «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ®.

##### **Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (К4)**

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника (01.01.2011 г.) к ценам на дату оценки.

Данный коэффициент рассчитывался на основании данных справочника «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ®, выпуск 94, январь 2016 г. Индекс цен на дату оценки составил 1,3949 (8,392/6,016).

После внесения вышеописанных поправок справочная стоимость сравнительной единицы корректируется на величину прибыли предпринимателя (издержки финансирования). Исходя из принципов, которых должен придерживаться Оценщик при составлении настоящего

Заклучения, а именно принципа существенности и однозначности, Оценщик считает необходимым представить в Отчете рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия «издержки на финансирование капитальных вложений» (Иф).

Издержки – выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом различных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров.

Издержки на финансирование (Иф), в частности, строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$ЗЗ = (И_{п} + И_{к}) \times (1 + Иф\%),$$

где

Иф% – издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

ИП – прямые издержки на строительство;

ИК – косвенные издержки на строительство.

Учитывая сложную макроэкономическую ситуацию и отсутствие инвестиций в объекты инфраструктуры, оценщик принял решение отказаться от применения данной корректировки.

Таким образом, справочная стоимость сравнительной единицы не корректируется на значение прибыли предпринимателя.

Результатом последовательного применения рассмотренных корректировок к установленной справочной стоимости сравнительной единицы подобранного аналога является стоимость сравнительной единицы объекта на дату оценки, признаваемая как затраты на замещение сравнительной единицы.

Таким образом, расчет затрат на замещение методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1) производится по формуле:

$$ЗЗ = Сб \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times (1 + Иф_{фин}) \times V_{эл}(S_{эл}) \times K_{Гот},$$

где:

ЗЗ – затраты на замещение, руб.;

Сб – стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату источника;

K1 – корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

K2 – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

K3 – регионально-экономический коэффициент;

K4 – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ®;

Ифин – прибыль предпринимателя, %;

Vзд(Sзд) – количество единиц измерения (1 куб. м, 1 кв. м и др.);

Кгот. – коэффициент степени готовности (применим только для объектов незавершенного строительства).

Прибыль предпринимателя для площадки для складирования отходов и части платформы принята равной 0%, т.к. данные сооружения являются объектами специального назначения, и в большинстве случаев строятся для собственных нужд.

Общие сведения о сравнительных параметрах оцениваемого Объекта оценки/объекта аналога, а также определения затрат на замещение (воспроизводство) методом сравнительной единицы по справочникам КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1) приведены в нижеследующих таблицах.

Наименование объектов оценки	Площадь, кв.м.	Источник	Стоимость за ед. изм.	Зз на дату сборника	Региональный индекс	Индекс цен	НДС	Пп	Зз на дату оценки
Нежилое здание: навес для хранения бочкотары (Лит И), общая площадь 714, 4 кв.м., к/н 50:31:0040118:110	714,40	Ко-Инвест	642	458 859	1	1,3949	1	1	755 274
Площадка под рефрижераторы (Лит Г2), общая площадь 2090,10 кв.м., к/н 50:31:0040118:99	2 090,10	Ко-Инвест	1 035	2 163 254	1	1,3949	1,18	1	3 560 676

#### Оценка накопленного износа объекта оценки – нежилого здания

В оценке износ определяется как снижение стоимости под действием различных причин. Аккумулятивный износ - это уменьшение воспроизводящей или заменяющей стоимости объекта, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников. Эту интерпретацию понятия износа можно применить в данном отчете, как наиболее приемлемую.

Аккумулятивный (накопленный) износ может быть определен несколькими методами, такими как:

- **Метод разбивки**, заключающийся в подробном рассмотрении и учете всех видов износа, к которым относят: *исправимый и неисправимый физический износ, исправимый и неисправимый функциональный износ, внешний износ*. Этот метод не используется в данном отчете, поскольку он эффективен при большом возрасте объекта.

- **Метод сравнения продаж**, при котором величина аккумулятивного износа определяется как разница между стоимостью производства нового объекта и стоимостью данного объекта на дату оценки. Необходимое условие применения указанного метода - наличие достоверных данных о продажах аналогичных объектов. Такими данными оценщик не располагает, так как рынка продаж подобной недвижимости в регионе нет.

- **Модифицированный метод экономической жизни**, который базируется на *методе экономического возраста*, и учитывающий устранимый физический и функциональный износ.

- **Метод экономического возраста** базируется на определении накопленного износа исходя из величины общей экономической жизни и эффективного возраста объекта.

**В данном отчете для оценки накопленного износа использовался метод разбивки.**

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

*Физический износ* – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, коррозии, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Исправимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

*Функциональный (моральный) износ* – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неисправимым.

Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

*Внешний износ* вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т. д.

**Величина физического износа определялась на основании:**

- правил оценки физического износа зданий ВСН 53 - 86 (р),
- визуального осмотра.

Эффективный возраст определялся оценщиком экспертно на основании визуального осмотра Объекта оценки. Результаты оценки износа представлены далее в таблице на стр. 52.

**Расчет функционального износа (моральное устаревание)**

Функциональный износ – потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

Стоимостным выражением функционального износа является разница между затратами на воспроизводство и затратами на замещение, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Оценщик считает, что не произошли существенные изменения с даты осуществления строительства, способные повлиять на наличие функционального устаревания оцениваемого объекта, за последнее время. Учитывая вышесказанное, Оценщик пришел к выводу, что

функциональное устаревание для оцениваемых объектов недвижимого имущества составит от 0% .

### Определение экономического износа

Внешний (экономический) износ основных фондов проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими и политическими изменениями (например, сокращение спроса или предложения на определенный вид продукции, ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений, коммуникаций, изменениями в законодательстве и др.).

Оцениваемый объект недвижимости представляет недвижимое имущество, которое полностью пригодно для использования по своему целевому назначению, поэтому Оценщик в данном случае предполагает отсутствие внешнего износа.

### Расчет рыночной стоимости объекта оценки – сооружений с учетом величины износа:

Наименование объектов оценки	Площадь, кв.м.	Источник	Стоимость за ед.изм.	Зз на дату сбора	Региональный индекс	Индекс цен	НДС	Ип	Зз на дату оценки	Износ совокупный, %	Рыночная стоимость
Нежилое здание: навес для хранения бочкотары (Лит И), общая площадь 714, 4 кв.м., к/н 50:31:0040118:110	714,4	Ко-Инвест	642	458 859	1	1,3949	1,18	1	755 274	30	753 008
Площадка под рефрижераторы (Лит Г2), общая площадь 2090,10 кв.м., к/н 50:31:0040118:99	2090,1	Ко-Инвест	1 035	2 163 254	1	1,3949	1,18	1	3 560 676	30	3 549 994
<b>Итого</b>											<b>4 303 002</b>

После произведенных расчетов можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки – сооружений, определенная затратным подходом на дату оценки составляет:

**4 303 002**

**(Четыре миллиона триста три тысячи два) руб.**

### 9. Время ликвидности объектов недвижимости и факторы влияния

Под временем ликвидности актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя. Недвижимость относится к низколиквидным активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неразвитостью определенных сегментов рынка недвижимости.

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли – продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов.

В таблице приведены факторы, оказывающие влияние на время ликвидности (ВЛ) объектов недвижимости.

№ п/п	Наименование	Степень влияния	Примечание
1.	Идентификация объекта	Определяется сегментом рынка для идентифицируемого объекта	
2.	Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Ситуация определяет время ликвидности в зависимости от: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Соотношения спроса – предложения;</li> <li>• Активности рынка;</li> <li>• Емкости рынка;</li> <li>• Динамики развития рынка</li> </ul>	
3.	Степень информационного сопровождения товара при продвижении на рынок	Поиск покупателей зависит от объема и степени информированности о товаре на рынке	
4.	Износы объекта и прибыль предпринимателя	Величина ПП, физические (Физи) и функциональные (ФункИ) износы, внешние износы (ВНИ) влияют на время ликвидности	$\text{ВЛ} = f(1/\text{ПП})$ $\text{ВЛ} = f(1/\text{Физи});$ $\text{ВЛ} = f(1/\text{ФункИ})$ $\text{ВЛ} = f(\text{ВНИ})$
5.	Стоимость (удельная) предложения объекта	Снижение стоимости предложения уменьшает его ликвидность	$\text{ВЛ} = f(\text{Стоимость предложения})$

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли – продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов.

Источниками информации служили как периодические издания (Недвижимость и цены, Из рук в руки и т.д.), так и сайты сети Интернет ([www.rieltkazna.ru](http://www.rieltkazna.ru), [www.a-kmv.ru](http://www.a-kmv.ru), [www.ukrfc.ru](http://www.ukrfc.ru), [www.rosreal.ru](http://www.rosreal.ru), [www.sovetrielt.ru](http://www.sovetrielt.ru), [www.anfeodal.ru](http://www.anfeodal.ru), [www.tulapressa.ru](http://www.tulapressa.ru) и т.д.)

В обобщающей таблице приведены времена ликвидности отдельных типовых объектов недвижимости со среднерыночными стоимостями оферт. В результате анализа полученной информации Оценщиком сделан вывод о низкой ликвидности объекта оценки – 6 – 12 месяцев.

Таблица 57. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.			
		2016	2015	2014	2007 (12)
	<b>Квартиры</b>				
<b>1</b>	<b>1-комнатные квартиры</b>				
	Москва	3...6	1,5...3,0	1...2,2	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
	Екатеринбург	3...4,5			
<b>2</b>	<b>2-комнатные квартиры</b>				
	Москва	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5
	Санкт-Петербург	5...7	-	1,8...5	
	Екатеринбург	4,5...7	-	3...6	
<b>3</b>	<b>3 и более-комнатные квартиры</b>				
	Москва	6...8	4...7,5	4...6,9	
	Санкт-Петербург	5...10	3...9	3...8	
	Екатеринбург	5...8			
	<b>Земельные участки</b>				
<b>1</b>	<b>Под дачное строительство</b>				
	Московская область	4...9	-	3...7	1,5...4,5
	Тульская область	5...11		5...9	
<b>2</b>	<b>Под офисные и торговые цели</b>				
	Москва	2...5		1...3	
	Московская область (торговые цели)	6...9		4...8	
<b>3</b>	<b>Под производственно-складские цели</b>				
	Москва	4...8		2...5	
	Московская область	8...12		6...10	
	<b>Помещения (здания)</b>				
<b>1</b>	<b>Производственные</b>				
	Иркутск	5...9			3...9,9
	Киров	4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
<b>2</b>	<b>Торговые</b>				
	Иркутск	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	4...7			2...4
	Москва	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
<b>3</b>	<b>Офисные</b>				
	Москва	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...11	-	6...12	
	Иркутск	4...6			
<b>4</b>	<b>Гостиницы</b>				
	Москва	7...9	-	9...14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	9...12	-	8...16	

Источник: СРК-2016.

## 10. Обобщение результатов и вывод итоговой стоимости объекта оценки

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого в отчете объекта – комплекса нежилых помещений применены три подхода: доходный, сравнительный, затратный. В результате выполненных расчетов разными подходами получены величины, отличающиеся друг от друга, что связано с достоверностью, объемом и качеством информации, примененной в каждом из подходов. Для выбора согласованной величины стоимости объекта использована техника средневзвешенного значения, в соответствии с которой величине, полученной в каждом из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Относительная значимость и приемлемость результатов, полученных по каждому из подходов, устанавливается посредством весовых коэффициентов, используемых при сведении этих отдельных стоимостных показателей к единой итоговой величине стоимости. Окончательное значение итоговой оценки округляется с требуемой точностью.

Каждый из подходов к оценке стоимости имеет свои достоинства и недостатки и поэтому невозможно чисто формально отдать предпочтение какому-либо одному. Поэтому при выборе весовых коэффициентов принимались во внимание следующие факторы:

Подход	Достоинства	Недостатки
<b>Затратный</b>	Методы оценки достаточно универсальны и применимы практически к любым видам недвижимости (в том числе и специальной); С высокой степенью точности можно определить прямые затраты на строительство объекта и с достаточной степенью точности - физический износ. Может использоваться для принятия решений об экономической целесообразности строительства пристроек или реконструкции здания	Не отражает рыночной ситуации и влияния фактора спроса на оцениваемые объекты Дает оценку только с позиций интересов производителя (застройщика); Сложности в определении косвенных издержек (которые в зависимости от размера инвестиционных условий нового строительства могут колебаться от 15% до 100%), прибыли предпринимателя, определение стоимости прав на земельный участок в условиях ограниченного рынка земельных участков (в черте поселений) Трудности по выявлению и расчету функционального и внешнего износа;
<b>Доходный</b>	Дает оценку стоимости с позиций интересов пользователя (инвестора); Отражает перспективную ценность объекта для пользователя; Учитывает факторы эксплуатации объекта в течение срока полезного использования.	Сложность и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов пользователя недвижимости; Неопределенность в прогнозе цен и тарифов в связи влиянием инфляции и других внешних факторов; Экспертные суждения оценщика при определении нормы отдачи на капитал.
<b>Сравнительный</b>	Базируется на реальных рыночных данных; Отражает конъюнктуру рынка и сложившуюся практику операций купли продажи.	Возможно искажение ценовой информации при недостатке сравнимых объектов на открытом рынке с адекватными характеристиками, что может негативно повлиять на итоговый результат.

Для выработки единого значения рыночной стоимости объектов, стоимость которых рассчитывалась с использованием нескольких подходов, необходимо определить удельный вес каждого из подходов с учетом их преимуществ и недостатков.

Удельный вес каждого из подходов рассчитывался персонально для конкретного объекта недвижимости, при этом преимущества каждого из подходов определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и фактического продавца.
- Тип, качество и обширность исходной информации.
- Способность учитывать конъюнктурные требования рынка.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

В соответствии с международными и российскими стандартами определение рыночной стоимости объекта оценки должно быть получено согласованием величин стоимости, определенных в результате использования различных методов оценки, а именно: доходного метода, затратного метода и метода сравнения продаж.

В данном отчете определение весовых коэффициентов Оценщик производил экспертно. Сравнительному подходу при оценке нежилого помещения цеха присвоен наибольший удельный вес как наиболее приближенному к рыночной стоимости 80%, доходному – 20%. Затратном подходу при оценке сооружений - нежилое здание: навес для хранения бочкотары (Лит И), общая площадь 714, 4 кв.м., инв. № 92-521, лит. И - площадка под рефрижераторы (Лит Г2), общая площадь 2090,10 кв.м., инв. № 92-521, лит. Г2 присвоен максимальный вес – 100%.

После проведенного анализа и произведенных расчетов, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

Согласование результатов и вывод итоговой стоимости объектов оценки							
Наименование	Загратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость объектов недвижимости, руб.
	Значение, руб.	Удельный вес	Значение, руб.	Удельный вес	Значение, руб.	Удельный вес	
Здание нежилое, 1-этажный, общая площадь 1168,6 кв.м., инв. № 314:092-521, лит. Ж, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, Симферопольское ш., 2	Обоснованный отказ от применения подхода	-	30,000,058	80%	18,836,777	20%	27,767,402
Здание нежилое, 2-этажное, общая площадь 550,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, Симферопольское ш.	Обоснованный отказ от применения подхода	-	15,265,681	80%	9,032,932.25	20%	14,019,131
Нежилое здание: навес для хранения бочкотары (Лит И), общая площадь 714, 4 кв.м., инв. № 92-521, лит. И	753,008	100%	Обоснованный отказ от применения подхода	-	Обоснованный отказ от применения подхода	-	753,008
Площадка под рефрежераторы (Лит Г2), общая площадь 2090,10 кв.м., инв. № 92-521, лит. Г2	3,549,994	100%	Обоснованный отказ от применения подхода	-	Обоснованный отказ от применения подхода	-	3,549,994
Нежилое здание инструментального цеха общей площадью 717,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Чехов, Симферопольское ш., 2	Обоснованный отказ от применения подхода	-	19,898,618	80%	11,774,310.71	20%	18,273,757
Право аренды земельного участка площадью 36607.00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов с кадастровым номером 50:31:0040118:0044, расположенного по адресу: Московская область, г. Чехов, Симферопольское	Обоснованный отказ от применения подхода	-	14,534,244	100%	Обоснованный отказ от применения подхода	-	14,534,244

ш., д. 2						
<b>ИТОГО</b>	<b>4,303,002</b>		<b>79,698,601</b>		<b>39,644,020</b>	<b>78,897,536</b>

**78 897 536**

**(Семьдесят восемь миллионов восемьсот девяносто семь тысяч пятьсот тридцать шесть)  
руб., без НДС.**

Оценщик ООО АК «ЭйДи-Аудит»

ИСПОЛНИТЕЛЬ РАБОТЫ



Калантаров Д.М..

**11. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов**

21/03/20

К11.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

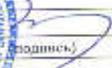
Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

"10" сентября 2014 г. № МО-14/ЗН-1562844	
Кадастровый номер:	50:31:0040118:106
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040118
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская область, р-н Чеховский, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 2		
2	Основная характеристика:	площадь	1168.6	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Из прочих материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1964		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	1364060.04		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	314:092-521, Ж, Ж1		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

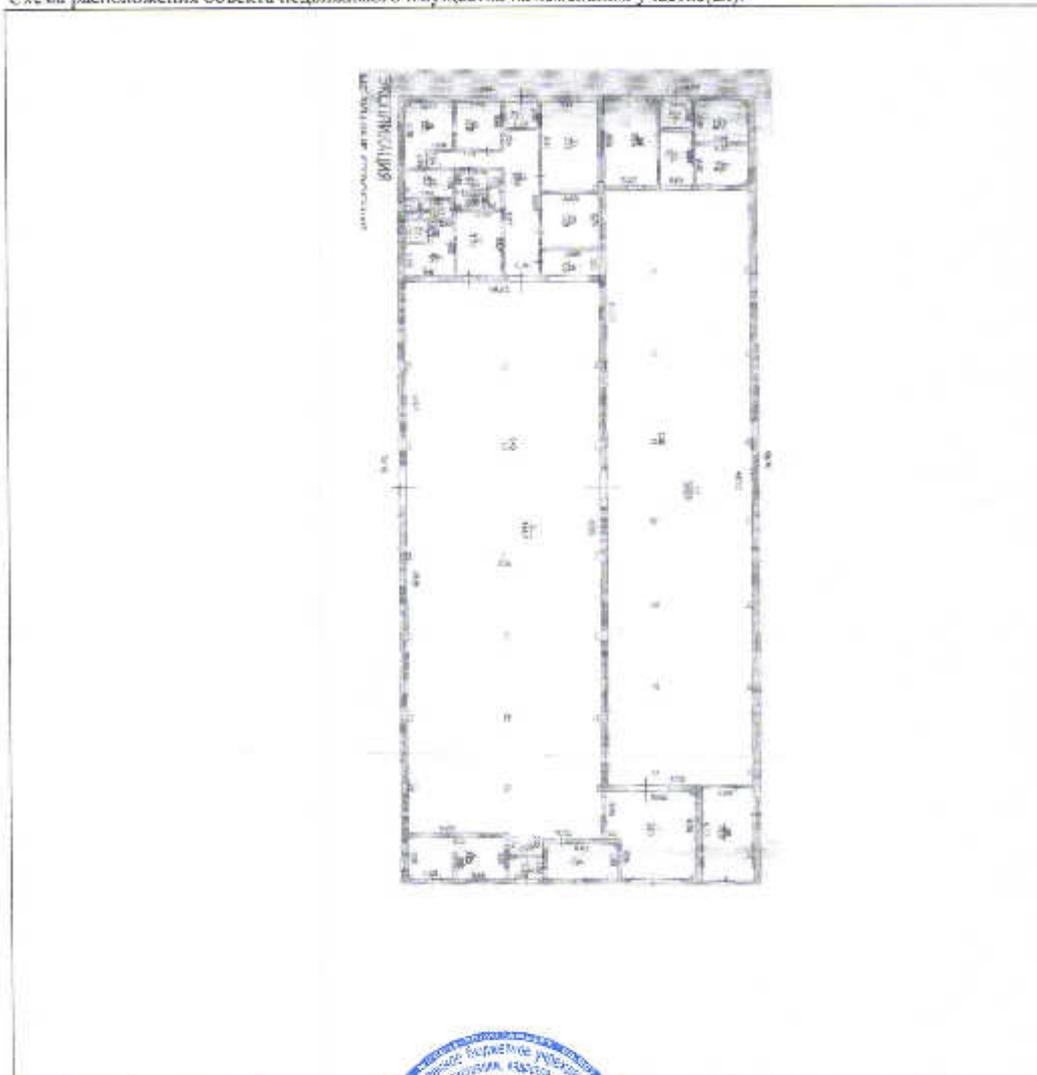
Начальник Чеховского филиала (полное наименование должности)		И. В. Иванова (инициалы, фамилия)
---	---	--------------------------------------



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	3
"30" сентября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1562844			
Кадастровый номер:	50:31:0040118:106		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

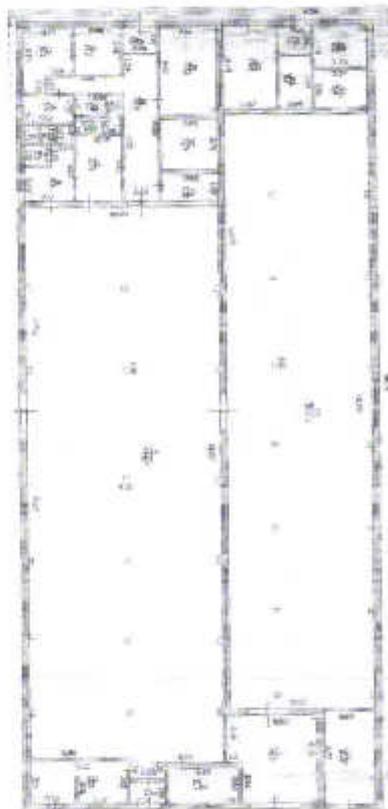
Начальник Чеховского отдела (полное наименование должности)	Ю. В. Иванова (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	3	Всего листов:	3
"30" сентября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1562844			
Кадастровый номер:		50:31:0040118:106	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Начальник Чеховского отдела (полное наименование должности)	Ю. В. Иванова (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------





## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

**Дата выдачи:**

"11" марта 2014 года

**Документы-основания:** \* Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта от 17.02.2014 №RU50509102-004, выдавший орган: Администрация города Чехова Чеховского муниципального района Московской области

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "КОНСАЛЪТ", ИНН: 5018101859, ОГРН: 1055003018443, дата гос. регистрации: 22.06.2005г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС России №2 по Московской области, КПП: 501801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Чехов, Симферопольское шоссе, д.2

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Здание, назначение: Нежилое здание, 2 - этажное, общая площадь 550,6 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, г.Чехов, ш. Симферопольское

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:31:0040118:276

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" марта 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-31/006/2014-097

Регистратор

Евдокимова С. В.

МП

(подпись)

50-А3Н 233028

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
"17" декабря 2013 г. № МО-13/3В-1582667			
Кадастровый номер:	50:31:0040118:276		
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040118		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское		
2	Основная характеристика:	площадь	550,6	кв.м
		(тип)	(значения)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	2	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2013		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	1236097		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:31:0040118:44		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

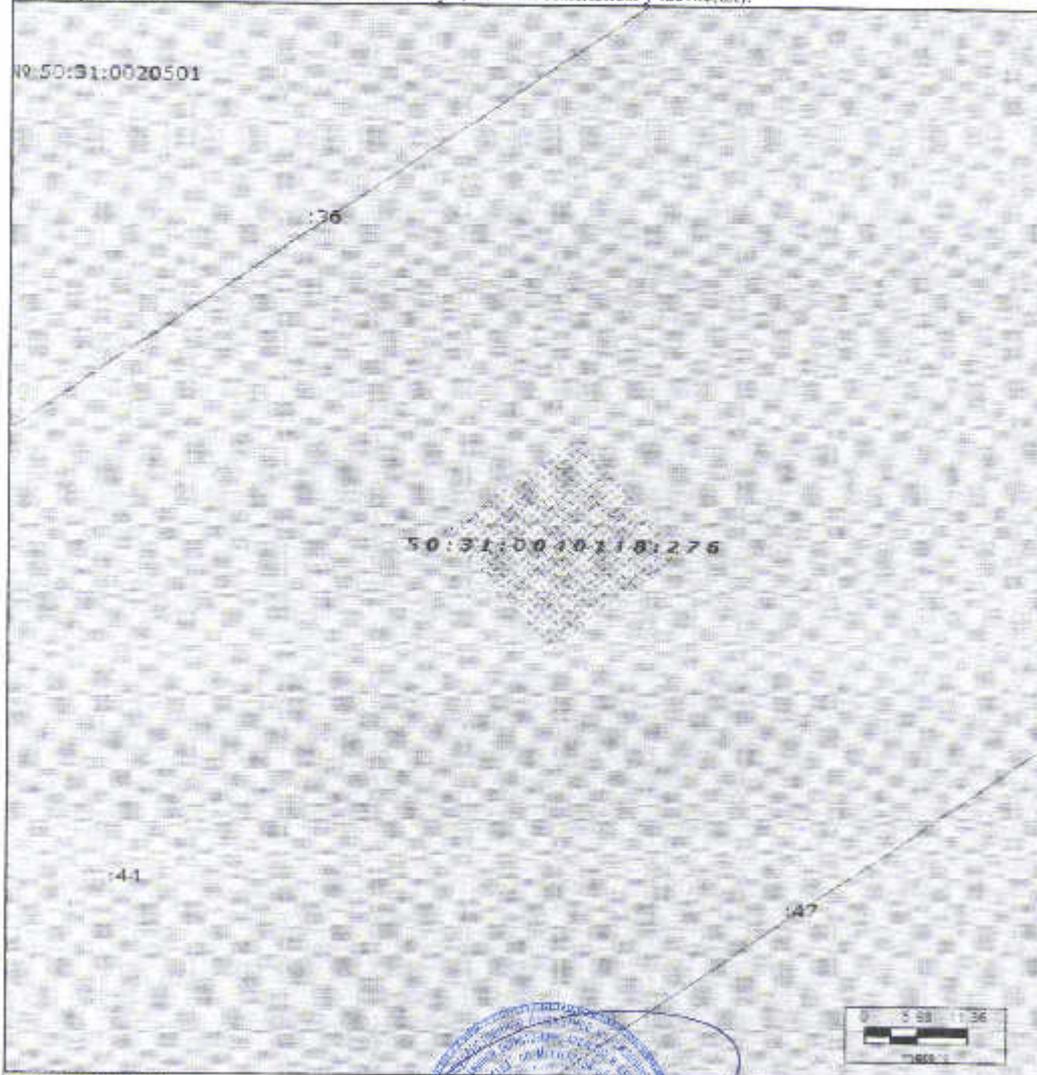
Начальник Чеховского отдела (полное наименование должности)	Ю. В. Иванова (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"17" декабря 2013 г. № МО-13/ЗВ-1582667			
Кадастровый номер:		50:31:0040118:276	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 700

Начальник Чеховского отдела (полное наименование должности)		Ю. В. Иванова (инициалы, фамилия)
--	--	--------------------------------------

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"21" апреля 2006 года

Документы-основания: Договор купли-продажи, совершенный в простой письменной форме №б/н от 30.03.2006г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "КОНСАЛТ", свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 50, № 001379976, выдано 30.06.2005г. Межрайонной инспекцией ФНС № 2 по Московской области, ОКПО 78051174, ИПН 5018101859, ОГРН 1055003018443; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Московская область, г.Королев, ул.Богомолова, д.4, офис 1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание: навес для хранения бочкотары (Лит. И), общая площадь 714,40кв.м, инв.№ 92-521, лит. И

Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, г.Чехов, Симферопольское ш., 2

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-31/046/2005-065

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2006 года сделана запись регистрации № 50-50-31/017/2006-261

Государственный регистратор

Машков А. М.



ИАН0831893

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"21" апреля 2006 года

Документы-основания: Договор купли-продажи, совершенный в простой письменной форме №б/н от 30.03.2006г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "КОНСАЛТ", свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 50, № 001379976, выдано 30.06.2005г. Межрайонной инспекцией ФНС № 2 по Московской области, ОКПО 78051174, ИНН 5018101859, ОГРН 1055003018443; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Московская область, г.Королев, ул.Богомолова, д.4, офис 1

Вид права: Собственность

Объект права: Площадка под рефрижераторы (Лит Г2), общая площадь 2090,10 кв.м, инв.№ 92-521, лит. Г2

Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, г.Чехов, Симферопольское ш., 2

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-31/046/2005-094

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2006 года сделана запись регистрации № 50-50-31/017/2006-263

Государственный регистратор

Машков А. М.



HAN0831895

Обществу с ограниченной  
ответственностью «Консалт»

142300, Московская область, г. Чехов,  
Симферопольское ш., д. 2

## РАЗРЕШЕНИЕ на строительство

№ RU50509102 - 46

**Администрация Чеховского муниципального района Московской области**

Административная единица муниципального образования (район) муниципальной власти, или органы местного самоуправления субъекта Российской Федерации

Федерация, или органы местного самоуправления, или иные органы местного самоуправления  
руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает  
**строительство**

(исключенное застроено)

**объекта капитального строительства**

**здание инструментального цеха**

(исключенные объекты капитального)

Площадь участка (50:31:0040118:44) – 36607 кв.м, площадь застройки – 777,3 кв.м.

строительства в соответствии с проектной документацией, включая проектные

общая площадь – 717,7 кв.м, строительный объем – 6140,7 куб.м.

краткие проектные характеристики, включая поэтажные строительные

здание одноэтажное с размерами в плане 24x30м.

краткие проектные характеристики, включая поэтажные строительные

Договор аренды земельного участка № 1607 от 01.08.2007

Градостроительный план земельного участка № RU50509102-GPU003813

расположенного по адресу:

Московская область, г. Чехов, Симферопольское ш., д. 2

полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, муниципального района и/или  
строительный адрес

Срок действия настоящего разрешения –

« 01 » февраля 2015 г.

**Заместитель Руководителя Администрации  
Чеховского муниципального района**

подпись уполномоченного сотрудника органа  
подпись

осуществляющего выдачу разрешения на строительство

« 31 » июля 2014 г.

М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до



**В.В. Паркалов**  
(подпись)

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая  
палата Росреестра". Территориальный отдел № 19

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕВШИЕСЯ(ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА**

Дата 01.04.2016№ 50-00-4001/5002/2016-8301

На основании запроса от 26.03.2016, поступившего на  
рассмотрение 26.03.2016, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Консалт", ИНН: 5018101859, ОГРН:  
1055003018443, дата гос.регистрации: 30.06.2005; адрес места нахождения: Московская  
область, г.Чехов, Московская область, г.Чехов, Симферопольское ш., д.2 принадлежали  
следующие объекты недвижимого имущества в период с 01.03.2013 по 26.03.2016

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:31:0040118:110	
		наименование объекта:	Нежилое здание: навес для хранения бочкотары (Лит И)	
		назначение объекта:	Нежилое	
		площадь объекта:	714, 4 кв. м	
		адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Чеховский район, г.Чехов, Симферопольское ш., 2	
1.	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	21.04.2006	
		номер государственной регистрации:	50-50-31/017/2006-261	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, совершенный в простой письменной форме от 30.03.2006 №6/н	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
1.	1.3.	Ограничение (обременение) права:		
		1.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50-31/061/2014-596
		1.3.2.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50-31/036/2014-836
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:31:0040118:102	

	наименование объекта:	Сооружение: сдвоенная площадка с будкой	
	назначение объекта:	Нежилое	
	площадь объекта:	1 233, 4 кв.м.	
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, Симферопольское шоссе, д.2	4.5
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	09.06.2008	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/026/2008-075	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.03.2008 №1	
	дата государственной регистрации прекращения права:	05.02.2014	
2.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	4.5
3. 3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:31:0040118:106	
	наименование объекта:	Здание	
	назначение объекта:	Нежилое	
	площадь объекта:	1 168, 6 кв. м	
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Чеховский район, г.Чехов, Симферопольское ш., 2	5. 5.
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	21.04.2006	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/017/2006-260	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, совершенный в простой письменной форме от 30.03.2006 №6/п	
	дата государственной регистрации прекращения права:		5.
3.3.	Ограничение (обременение) права:		
3.3.1.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/061/2014-592	
3.3.2.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/036/2014-832	5.
4. 4.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:31:0040118:276	6. 6.
	наименование объекта:	Здание	

	назначение объекта:	Нежилое здание
	площадь объекта:	550, 6 кв. м
Чехов,	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Чеховский район, г.Чехов, ш. Симферопольское
	4.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	11.03.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-31/006/2014-097
гва от	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта от 17.02.2014 №RU50509102-004, выдавший орган: Администрация города Чехова Чеховского муниципального района Московской области
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	4.3. Ограничение (обременение) права:	
	4.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-31/061/2014-593
Чехов,	4.3.2. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-31/036/2014-834
	5. 5.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:31:0040118:305
	наименование объекта:	Нежилое здание: теплица (Лит Н)
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	1 740, 9 кв. м
остой	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Чеховский район, г.Чехов, Симферопольское ш., 2
	5.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	21.04.2006
	номер государственной регистрации:	50-50-31/017/2006-262
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, совершенный в простой письменной форме от 30.03.2006 №б/н
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	5.3. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
	6. 6.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:31:0040118:99
	наименование объекта:	Площадка под рефрижераторы (Лит Г2)

	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	2 090, 1 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Чеховский район, г.Чехов, Симферопольское ш., 2
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	21.04.2006
	номер государственной регистрации:	50-50-31/017/2006-264
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, совершенный в простой письменной форме от 30.03.2006 №б/п
	дата государственной регистрации прекращения права:	
6.3.	Ограничение (обременение) права:	
	6.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-31/061/2014-600
	6.3.2. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-31/036/2014-842
7.	7.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:31:0040118:98
	наименование объекта:	Здание склада тарного хранения ЛВЖ (сварочный)
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	903 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, Симферопольское шоссе, д.2
	7.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	09.06.2008
	номер государственной регистрации:	50-50-31/026/2008-071
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.03.2008 №1
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	7.3. Ограничение (обременение) права:	
	7.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-31/061/2014-595
	7.3.2. вид:	Ипотека



**ДОГОВОР**  
**аренды земельного участка № 1607**

г. Чехов Московской области

« 11 » августа 2007 г. з.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:** Администрация Чеховского муниципального района Московской области, именуемая в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Главы Чеховского муниципального района Чибескова А.И., действующего на основании Устава, принятого Решением Совета депутатов Чеховского района Московской области, решение № 92/9 от 22.07.2005г., зарегистрированного Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Центральному федеральному округу 06.12.2005г. за государственным регистрационным № RU 505090002005001

**АРЕНДАТОР:** юридическое лицо Российской Федерации Общество с ограниченной ответственностью «**КОНСАЛЬТ**», ИНН/КПП 5018101859/504801001, ОКПО 78051174, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)1055003018443, зарегистрировано 30.06.2005г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 2 по Московской области, в лице генерального директора ООО «**КОНСАЛЬТ**» Ляшова В.Н., действующего на основании Устава в дальнейшем именуемые «**Стороны**», на основании Постановления Главы Чеховского муниципального района «О расторжении договора аренды земельного участка от 14.11.2001г. № 651 предоставления в аренду вновь образованных земельных участков из земель населенных пунктов под производство по адресу: Московская область, г. Чехов Симферопольское шоссе, д. 2 городского поселения Чехов Чеховского муниципального района» 27.07.2007г. № 627/14-4, заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – Участок), находящийся в государственной собственности, права на которую не разграничены, общей площадью 36607,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 50:31:0040118:0044 в границах, указанных в кадастровой карте (плане), прилагаемой к настоящему Договору (Приложение 1) и являющейся его неотъемлемой частью, расположенный: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 2 для использования в целях: производство

1.2. На Участке находятся объекты недвижимого имущества, принадлежащие Арендатору на праве собственности согласно свидетельств о государственной регистрации права от 21.04.2006г. HAN0831892, HAN0831893, HAN0831894, HAN0831895.

**2. Срок Договора**

2.1. Срок аренды Участка устанавливается: с 01.01.2007 г. по 01.01.2056 г.

2.2. Участок считается переданным Арендодателем в аренду Арендатору с даты, указанной в п.2.1. настоящего Договора.

2.3. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрация настоящего Договора осуществляется одновременно с государственной регистрацией соглашения о расторжении договора аренды земельного участка № 651 от 14.11.2001г.

2.4. Стороны устанавливают, что условия настоящего Договора применяются к правоотношениям, возникшим до заключения настоящего Договора, начиная с 01.01.2007г.

**3. Размер и условия внесения арендной платы**

3.1. Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен Сторонами в Приложении 2 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

3.2. Арендная плата вносится ежеквартально безналичным платежом по следующим реквизитам: Банк получателя: р/с 40101810600000010102, Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705, БИК 044583001. Получатель: Управление федерального казначейства по Московской области (Министерство имущественных отношений Московской области), ИНН 7725131814, КПП 504101001, КБК 011 111 05011 10 0000 120 ОКАТО 46256501000

3.3. Арендная плата вносится Арендатором в полном объеме до 15 числа последнего месяца текущего квартала включительно, если иное не установлено законодательством.

3.4. Арендная плата начисляется с даты, указанной в п.2.1 настоящего Договора.

3.5. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае изменения административно – территориального устройства Московской области, изменения базового размера арендной платы и коэффициентов к ним, перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в установленном порядке, без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор.

Исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании письменного уведомления, направленного Арендодателем по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы, коэффициентов к базовым размерам арендной платы, а также с даты принятия распорядительного акта об изменении административно – территориального устройства Московской области, об изменении категории, вида разрешенного использования Участка, если законодательством Московской области не предусмотрено иное.

3.6. Арендная плата за пользование земельным участком с даты, указанной в п. 2.1 Договора, до момента его государственной регистрации уплачивается Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.3 Договора, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в установленном порядке.

#### **4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению, при невнесении арендной платы два раза подряд (более чем за 6 месяцев) либо внесении ее не в полном объеме на протяжении указанного периода.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и в результате использования Участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по передаточному акту либо при его отсутствии – по договору.

4.2.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов, указанных в п.3.2 настоящего Договора, для перечисления арендной платы.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в п. 3.2, 3.5 настоящего Договора.

4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и действующему законодательству.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пунктах 4.1.1, 4.4.4, 4.4.8 настоящего Договора.

6.3. При прекращении (расторжении) настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

#### 7. Рассмотрение споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### 8. Особые условия договора

8.1. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора.

8.2. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.3. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### 9. Приложения к Договору

9.1. Кадастровая карта (план) Участка. (В1 – В4)

9.2. Расчет арендной платы.

#### 10. Реквизиты Сторон

##### Арендодатель

##### Юридический адрес:

Россия, 142300 Московская область  
г.Чехов, Советская площадь, д.3

##### Почтовый адрес:

Россия, 142300 Московская область  
г.Чехов, Советская площадь, д.3

##### Банковские реквизиты:

ИНН 5048051080,КПП504801001  
р/с40101810600000010102  
Отделение 1 МГТУ Банка России  
г.Москва 705  
БИК 044583001

##### Арендатор

##### Юридический адрес:

142300 г. Чехов, Симферопольское ш.,  
д. 2

##### Почтовый адрес:

142300 г. Чехов, Симферопольское ш.,  
д. 2

##### Банковские реквизиты:

ИНН 5018101859,КПП504801001  
р/с 40702810605000420992 в АКБ  
«РосЕвроБанк»  
к/с 30101810800000000777  
БИК 044585777

#### 11. Подписи Сторон

Арендодатель:

Глава Чеховского муниципального района

Чибесков А.И.

Арендатор:

Генеральный директор ООО  
«КОНСАЛЬТ»

Ляхова В.П.

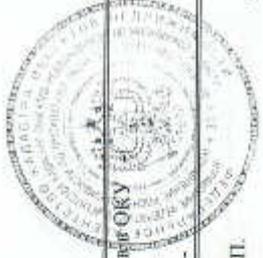
Кромоса А.В.

Отдел по Чеховскому району Управления Роснедвижимости по Московской области  
 Филиальное учреждение государственной кадастровой оценки земель Московской области

**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)**  
 № 31/07-1/206

14 июня 2007 г.

1		Кадастровый номер 50:31:004 01 18:0044		2	Лист № 1	3	Всего листов
<b>Общие сведения</b>							
4	Предельные номера -						
5	Наименование участка <b>Землепользование</b> <span style="float: right;">6 -</span>						
7	Местоположение <b>обл. Московская, г. Чехов, Симферопольское шоссе, дом 2</b>						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатива, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
8.2	Категория не установлена						
9	Разрешенное использование /назначение/: <b>под производство</b>						
10	Фактическое использование /Характер деятельности/: -						
11	Площадь: <b>36607 кв. м.</b>	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога: -	14	Базовая ставка арендной платы:
15	Сведения о правах:						
16	Общая отметка: <b>План изготовлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. Удельный показатель кадастровой стоимости земель 759,42 руб.</b>						
17	Цель предоставления выписки: <b>По месту требования</b>						
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок		18.1	Регистрационный номер документа ОКУ			
			18.2	Номера образованных участков: -			
			18.3	Номера ликвидироваемых участков: -			



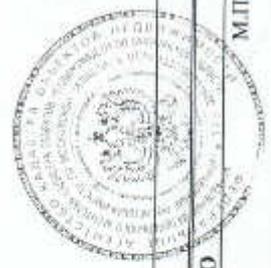
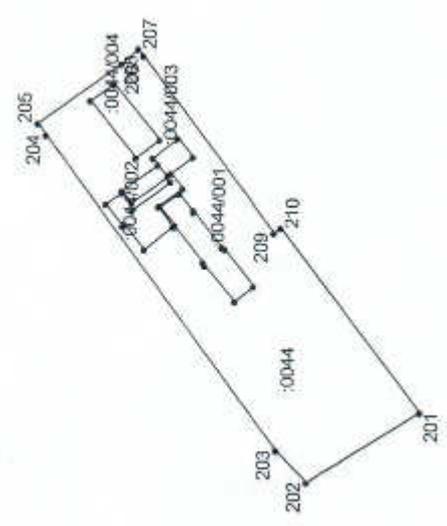
И.о. Начальник отдела по Чеховскому району Управления Роснедвижимости по МО **М.П.**  
 Должность **Матвеев В.Н.**  
 Подпись **Матвеев В.Н.**  
 Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

2 Лист № 2

1 Кадастровый номер 50:31:004 01 18:0044

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:5000

1-е Начальник отдела по Ческовскому району Управления Роснедвижимости по МО

Достоинств

*С.С. Матвеев*  
подпись, дата

М.П.

Матвеев В.Н.  
Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

В.3

2 Лист 3

1	Кадастровый номер 50:31:004 01 18:0044		
3	Сведения о частях земельного участка и обременениях		
№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь в кв. м.	Характеристика части
1	2	3	4
1	001	1803,6кв.м.	Объект недвижимости: 50:31:004 01 18:0044:001 Теплица Лиг И
2	002	1909,6кв.м.	Объект недвижимости: 50:31:004 01 18:0044:002 площадка по рафрежаторы Лиг Г2
3	003	426,4кв.м.	Объект недвижимости: 50:31:004 01 18:0044:003 навес для хранения бочкотары Лиг И
4	004	1284,2кв.м.	Объект недвижимости: 50:31:004 01 18:0044:004 ферма КРС Лиг Ж



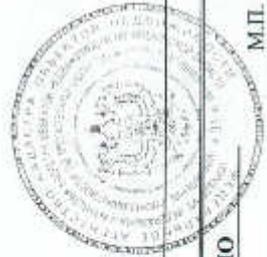
М.П. /Матвеев В.Н./  
Функция И.О.

И.О. Начальник отдела по Чеховскому району Управления Роснедвижимости по МО

Должность

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

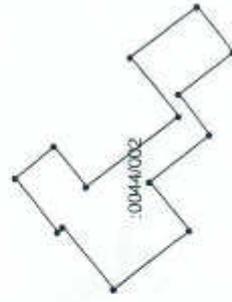
1	Кадастровый номер 50:31:004 01 18:0044	Лист № 4
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка Учетный кадастровый номер 001	
		
4	Масштаб 1:5000	



Уд. Начальник отдела по Чеховскому району Управления Росреестра по МО Должность М.П. /Матвеев В.Н./ Подпись И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1	Кадастровый номер	50:31:004.01.18:0044	Лист № 5
3	План (чертеж, схема) границ части земельного участка	Учетный кадастровый номер /002	
4	Масштаб	1:2000	

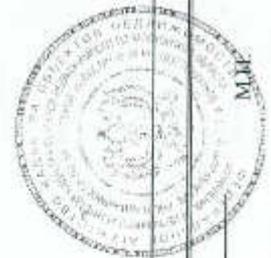


  
 /Матвеев В.Н./  
 должность, дата  
 Фамилия И.О.

Начальник отдела по Чеховскому району Управления Роснедвижимости по МО  
 Должность

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (вынесен из государственного земельного кадастра)

1	Кадастровый номер 50:31:004 01 18:0044	Лист № 6
3	План (чертеж, схема) границ части земельного участка	Участный кадастровый номер 0003
		
4	Масштаб 1:2000	



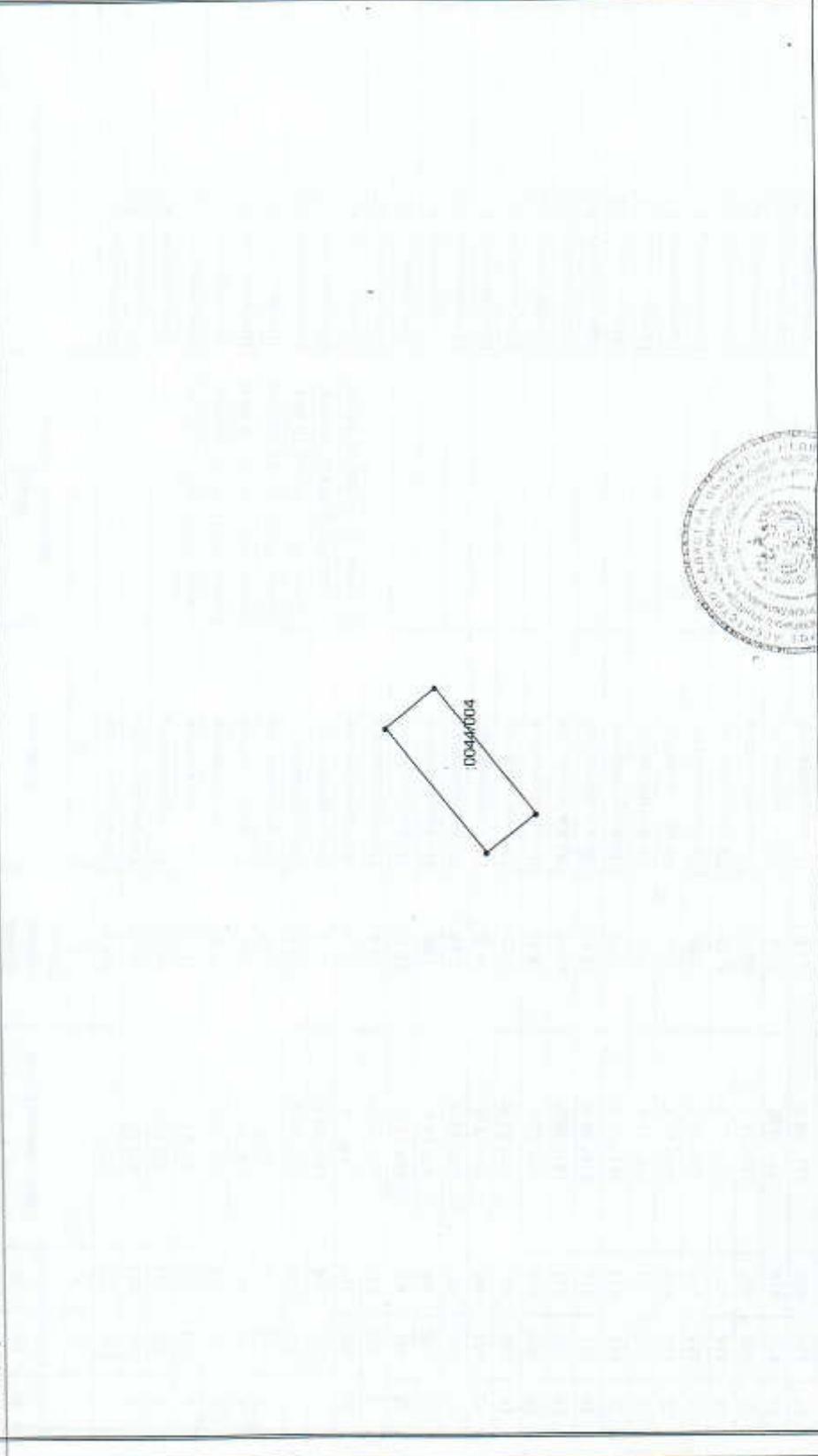
Начальник отдела по Чеховскому району Управления Росреестра по МО  
 Должность: \_\_\_\_\_  
 М.П.  
 /Савицкая/ М.П.  
 Фамилия И.О. /Митусев В.Н./  
 Подпись: \_\_\_\_\_  
 Год, месяц, день

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

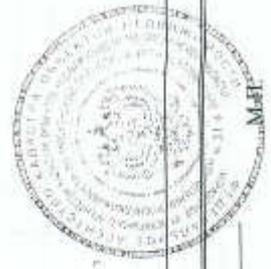
2 Лист № 7

1 Кадастровый номер 50:31:004-01:18:0044

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка Учетный кадастровый номер /004



4 Масштаб 1:2000



подпись, дата /Матвеев В.И./ (Фамилия И.О.)

Начальник отдела по Чеховскому району Управления Росреестра по МО Должность

## КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1 Кадастровый номер 50:31:004 01 18:0044

## 3 Описание границ земельного участка

№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Длина отрезка границы	Описание	Номер смежного участка	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	201	202	327° 0,6'	104,19	По координатам	-	Погрешность: 0,2
2	202	203	47° 45,5'	34,67	По координатам	-	Погрешность: 0,2
3	203	204	53° 29,0'	307,13	По координатам	-	Погрешность: 0,2
4	204	205	53° 41,7'	11,55	По координатам	Слева: 50:31:004 01 18:0052	Погрешность: 0,2
5	205	206	143° 42,2'	79,85	По координатам	Слева: 50:31:004 01 18:0052	Погрешность: 0,2
6	206	207	136° 49,5'	18,21	По координатам	Слева: 50:31:004 01 18:0048	Погрешность: 0,2
7	207	208	233° 35,0'	6,82	По координатам	Слева: 50:31:004 01 18:0048	Погрешность: 0,2
8	208	209	232° 46,6'	173,82	По координатам	Слева: 50:31:004 01 18:0047	Погрешность: 0,2
9	209	210	142° 10,5'	6,11	По координатам	Слева: 50:31:004 01 18:0047	Погрешность: 0,2
10	201	210	233° 5,9'	180,91	По координатам	Справа: 50:31:004 01 18:0047	Погрешность: 0,2
11	403	404	320° 52,7'	19,4	По координатам	-	Погрешность: 0,2
12	404	405	50° 41,6'	36,13	По координатам	-	Погрешность: 0,2
13	405	406	49° 14,8'	2,86	По координатам	-	Погрешность: 0,2
14	406	407	139° 23,9'	0,18	По координатам	-	Погрешность: 0,2
15	407	408	50° 51,3'	36,32	По координатам	-	Погрешность: 0,2
16	408	409	141° 34,9'	0,37	По координатам	-	Погрешность: 0,2
17	409	410	51° 32,0'	18,52	По координатам	-	Погрешность: 0,2
18	410	411	141° 30,9'	18,45	По координатам	-	Погрешность: 0,2
19	411	412	231° 30,6'	18,53	По координатам	-	Погрешность: 0,2
20	412	413	141° 20,4'	0,58	По координатам	-	Погрешность: 0,2
21	413	414	230° 51,4'	36,1	По координатам	-	Погрешность: 0,2
22	414	415	139° 23,9'	0,18	По координатам	-	Погрешность: 0,2
23	415	416	230° 54,9'	2,95	По координатам	-	Погрешность: 0,2
24	416	417	319° 23,9'	0,18	По координатам	-	Погрешность: 0,2
25	403	417	230° 51,2'	36,05	По координатам	-	Погрешность: 0,2
26	418	419	51° 31,0'	24,8	По координатам	-	Погрешность: 0,2
27	419	420	321° 40,0'	2,19	По координатам	-	Погрешность: 0,2

Начальник отдела по Чеховскому району Управления Роснедвижимости по МО

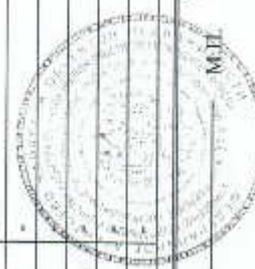
Должность

подпись

/Матвеев В.Н./

Фамилия И.О.

М.П.



1		Кадастровый номер 50:31:004 01 18:0044							
3		Описание границ земельного участка							
№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Длина отрезка границы	Описание	Номер смежного участка	Особые отметки		
1	2	3	4	5	6	7	8		
28	420	421	51° 31.3'	21.6	По координатам	-	Погрешность: 0.2		
29	421	422	141° 31.5'	15.49	По координатам	-	Погрешность: 0.2		
30	422	423	231° 31.4'	16.18	По координатам	-	Погрешность: 0.2		
31	423	424	142° 10.2'	36.38	По координатам	-	Погрешность: 0.2		
32	424	425	52° 9.4'	23.78	По координатам	-	Погрешность: 0.2		
33	425	426	142° 10.8'	25.8	По координатам	-	Погрешность: 0.2		
34	426	427	232° 10.6'	18.39	По координатам	-	Погрешность: 0.2		
35	427	428	322° 9.6'	21.5	По координатам	-	Погрешность: 0.2		
36	428	429	232° 10.6'	15.62	По координатам	-	Погрешность: 0.2		
37	429	430	321° 31.1'	24.04	По координатам	-	Погрешность: 0.2		
38	430	431	231° 32.0'	19.52	По координатам	-	Погрешность: 0.2		
39	418	431	321° 31.6'	29.8	По координатам	-	Погрешность: 0.2		
40	432	433	322° 10.2'	35.18	По координатам	-	Погрешность: 0.2		
41	433	434	51° 30.6'	12.1	По координатам	-	Погрешность: 0.2		
42	434	435	142° 10.6'	35.32	По координатам	-	Погрешность: 0.2		
43	432	435	232° 9.2'	12.09	По координатам	-	Погрешность: 0.2		
44	436	437	51° 30.6'	57.07	По координатам	-	Погрешность: 0.2		
45	437	438	141° 29.7'	22.5	По координатам	-	Погрешность: 0.2		
46	438	439	231° 30.9'	57.08	По координатам	-	Погрешность: 0.2		
47	436	439	321° 30.9'	22.5	По координатам	-	Погрешность: 0.2		



Начальник отдела по Чеховскому району Управления Роснедвижимости по МО

Должность

М.П.

подпись

/Матвеев В.Н./

Финансист 15(1)

Принято, проинформировано  
*14 (визначено)*  
Начальник управления муниципального  
имущества Администрации Чеховского  
муниципального района  
Коротков А. В.  
Представитель юридического  
(физического) лица  
ОИИИИ  
ОТДЕЛ  
(Ф. И. О. и должность)



## 12. Описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги по продажам нежилых помещений  
 Объект-аналог 1 <http://50.ners.ru/object/38633777.html>

### Продажа склада пл. 3506 м2 Симферопольское шоссе в складском комплексе в городе Чехов

Сделать "Премиум"

#### Продажа склада пл. 3506 м2 Симферопольское шоссе в складском комплексе в городе Чехов

ПРОИЗВОДСТВА, СКЛАДЫ В ЧЕХОВЕ / ПРОДАЖА

Цена: **75 000 000 руб.** (21 392 руб. за кв.м.)

ID объявления: **38633777**

Населенный пункт: **г. Чехов**  
 Район области: **Чеховский**  
 Шоссе: **Симферопольское**  
 Адрес: **Симферопольское шоссе**

Тип объекта: **Производство, склад**  
 Общая площадь: **3506 кв.м**  
 Этаж: **1**

Продажа склада пл. 3506 м2 Симферопольское шоссе в складском комплексе в городе Чехов. Продается действующий производственно-складской комплекс в промзоне г.Чехов в 55 км от МКАД по Симферопольскому шоссе: на земельном участке 1.45 Га производственно-складские и офисные помещения общей площадью 4577 м2, ж/д ветка, мостовой кран.  
 В составе комплекса капитальные здания 2552.5 м2 и 1856 м2(из них 1071 м2 офисная часть), бытовка 25 м2, гараж 20 м2, ангар из легких конструкций 115 м2, фундамент под новый цех. Все производственные здания оборудованы кран-балками, высота потолков 6-9 м. На территории есть подкрановая площадка с мостовым краном площадью 2183 м2. Коммуникации: центральные вода и канализация, отопление от соседнего предприятия, электричество 650 кВт. Здания, ж/д ветка в собственности, земля в аренде на 49 лет. Стоимость комплекса 75 млн.руб, при покупке с производственным оборудованием 95млн.руб. ID 121355



Объект-аналог 2 <http://cre.mirkvartir.ru/153775559/>

[Москва](#) > [Московская область](#) > [Чеховский р-н](#) > [Чехов](#) > [Симферопольское ш.](#)

**60 000 000 ₺**  
 30 000 ₺ / м²  
 Состояние: отличное

Продажа склада,  
 Московская область, Чеховский р-н, Чехов,  
 Симферопольское ш.

★ ✕ 🗺 📷 ➡

Обзор Фото На карте



Складской имущественный комплекс, включающий в себя земельный участок и 7 объектов недвижимости, расположенных в границах участка Адрес Московская область, Чеховский район, г. Чехов. Земельный участок Площадь 1.9 га. Категория земель Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования Для размещения складских помещений Юридический статус Земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости принадлежат на праве собственности юридическому лицу. Земельный участок и объекты недвижимости свободны от залогов, обременений. Ж/д ветка заходит на территорию Объекта 402м. Инженерное обеспечение Электричество ~ 160 квт возможно увеличение мощности Газ Отсутствует, городская магистраль в ~ 80 м от участка Водопровод Центральный, подключен к городским сетям водоснабжения Канализация Центральная, подключена к городским сетям водоотведения Отопление Административно-бытовые помещения. Высота потолков Переменная 4 – 6 м.

Площадь: 2000 м²  
 Этаж: 1  
 Адрес: [Московская область, Чеховский р-н, Чехов, Симферопольское ш.](#)  
 Связь: стационарный телефон

Подбор коммерческой недвижимости:  
**+7 (499) 110-40-52** или   
  
Перезвоните мне

Позвоните продавцу  
**Realty5**  
**+7 (495) 969-56-75**  
 Герц София Викторовна

  
 33 017,00 руб.

  
 17 490,00 руб.

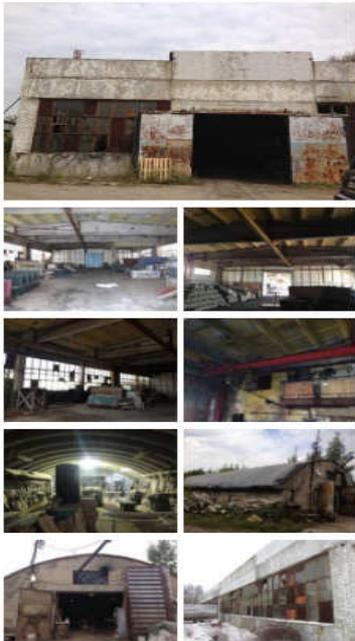
  
Выбрать

Объект-аналог 3 <http://50.ners.ru/object/39803009.html>

**Продается комплекс в Чехове, Варшавское ш, 50 км от МКАД.**

 Сделайте "Премиум"

ПРОИЗВОДСТВА, СКЛАДЫ В ЧЕХОВЕ / ПРОДАЖА



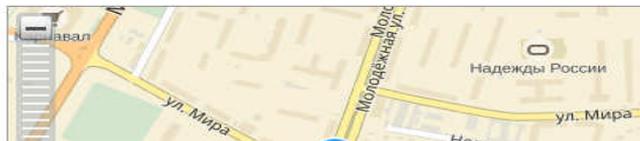
Цена: **32 000 000 руб.** (22 378 руб. за кв.м.)

ID объявления: **39803009**

Населенный пункт: **г. Чехов**  
 Район области: **Чеховский**  
 Шоссе: **Варшавское**  
 Адрес: **Варшавское ш**

Тип объекта: **Производство, склад**  
 Общая площадь: **1430 кв.м**  
 Без посредника: **Да**

Продажа. Коммерческая недвижимость.  
 Чехов, Варшавское ш, 50 км от МКАД.  
 Производственно-складской комплекс 1.430 м2, Н = 4 - 7 м.  
 Цеха (1.170 + 170 + 90 м2). Кран-балка в цехе. Еврофуры.  
 Электрич. 120 кВт. Возможно увеличение до 500 кВт.  
 Отопление, водопровод, канализация – требует восстановления.  
 Газ и газовая котельная на соседней территории, можно подключиться.  
 Земли 0,76 га промназначения, в собственности, огорожено.  
 Есть и другие предложения по аренде и продаже складов в МО  
 Цена объекта: 32.000.000 руб.



Объекты-аналоги по аренде складов

Объект-аналог 1 <http://sklad-ofis.ru/tovary/predlagayutsya-a-arendu-skladskie-pomeshheniya-ploshhadyu-1600-kv.m.-i-2000-kv.m.html>



[Поиск по району](#) [Поиск по шоссе](#) [Поиск по городам МО](#)

8 (495) 226-22-15

Намер объявления или фразы

РАСШИРЕННЫЙ ПОИСК НЕДВИЖИМОСТИ

[Оставить заявку](#)



Недвижимость предлагаются а аренду складские помещения площадью 1600 кв.м. и 2000 кв.м.

Номер объекта: **1656A**  
 Тип предложения: **Аренда склада**  
 Район: **МО Юг**  
 Расстояние от МКАД, метро: **30 км**  
 Общая площадь: **от 1600 до 2000 кв. м**  
 Цена за метр: **3000 руб. в месяц**

[Обратный звонок](#)

[Добавить в избранное](#)

Связаться с нами.  
 8 (495) 226-22-15  
[arenda@sklad-ofis.ru](mailto:arenda@sklad-ofis.ru)



Технические характеристики:

- докшелтеры и докшелтеры
- огороженная охраняемая территория
- система видеонаблюдения

ОПИСАНИЕ

Имеется подход железнодорожной ветки на территорию складской базы. Круглосуточная охрана, ведется видеонаблюдение. Трое ворот оборудованы докшелтерами и трое ворот с пола. Подход железнодорожной ветки на территорию складской базы с открытой площадкой (1000 м/кв) на 5 вагонов. Имеется дополнительно крытый пандус на 2 вагона. Все необходимые коммуникации.

[Оставить заявку](#)

Объект-аналог 2 <http://sklad-ofis.ru/tovary/uteplennye-angary-v-domodedovo-ploshhad-ot-500-kv.m.html>

РАСШИРЕННЫЙ ПОИСК НЕДВИЖИМОСТИ

Оставить заявку



Номер объекта: **1104**  
 Тип предложения: **Аренда склада**  
 Район: **МО Юг**  
 Шоссе: **Каширское**  
 Расстояние от МКАД, метро: **30 км**  
 Общая площадь: **от 500 до 2000 кв. м**  
 Цена за метр: **3100 руб. в год**

Обратный звонок

Добавить в избранное

Связаться с нами:  
 8 (495) 226-22-15  
[arenda@sklad-ofis.ru](mailto:arenda@sklad-ofis.ru)

Высота потолков: **9 м**  
 Тип пола: **Бетонный пол**  
 Технические характеристики:  
 • электроснабжение  
 • канализация  
 • интернет, телефония  
 • водоснабжение  
 • парковка для легкового и грузового транспорта  
 • огороженная охраняемая территория

Оставить заявку

Объект-аналог 3 <http://sklad-ofis.ru/tovary/arenda-skladov-na-simferopolskom-shosse-ploshhad-do-8000-kv.m.html>

[Аренда склада в Московской области](#) [Все объекты](#)

Главная » Каталог » Аренда складов на Симферопольском шоссе, площадь до 8000 кв.м.

РАСШИРЕННЫЙ ПОИСК НЕДВИЖИМОСТИ



№1875 Аренда складов на Симферопольском шоссе, площадь до 8000 кв.м.

Номер объекта: **1875**  
 Тип предложения: **Аренда склада**  
 Район: **МО Юг**  
 Шоссе: **Симферопольское**  
 Расстояние от МКАД, метро: **50 км**  
 Общая площадь: **от 1000 до 8000 кв. м**  
 Цена за метр: **3300 руб. в год**

Обратный звонок

Добавить в избранное

Связаться с нами:  
 8 (495) 226-22-15  
[arenda@sklad-ofis.ru](mailto:arenda@sklad-ofis.ru)

Высота потолков: **5 м**  
 Тип пола: **Бетонный пол с антипылевым покрытием**  
 Технические характеристики:  
 • электроснабжение

Объекты-аналоги по продажам земельных участков

Объект-аналог № 1 <http://chekhov.cian.ru/sale/suburban/137067485/>

участок 40 сот.  
**Московская область, Чеховский район, Чехов**  
[Показать на карте](#)  
 Симферопольское шоссе 55,0 км до МКАД

**4 000 000 руб.**

Общая информация:  
 Тип земли: **пром. назначения**  
 Площадь участка: **40 сот.**

Продаем презентацию в городе Чехов, микрорайон Бенюково, сразу за заставой Энергомаш. Ограничен официально оформленной территорией, участок на территории выделен под дороги, возможность для строительства централизованных коммуникаций (электричество, водопровод, канализация). Вся инфраструктура города Чехов под биком. Идеально для автопарков, мойки, складов, производства. Площадь можно увеличить (Всего в собственности 12 га) Все документы на право собственности в порядке.

Представитель: ID642903

[Показать телефон](#)

Просмотров: всего 155, за сегодня 0 [Принять](#) - сегодня, 06:01



Объект-аналог № 2 <http://chekhov.cian.ru/sale/suburban/146703376/>

участок 35 сот.  
**Московская область, Чеховский район, Чехов,**  
**ул. Гагарина** [Показать на карте](#)  
 Симферопольское шоссе 54,0 км до МКАД

**3 500 000 руб.**

Общая информация:  
 Тип земли: **пром. назначения**  
 Площадь участка: **35 сот.**  
 Газ: **есть**  
 Канализация: **есть**  
 Водопровод: **есть**  
 Электричество: **есть**

С удовольствием предлагаем Вашему вниманию участок 35 сот на 2-й линии индустриальной зоны в Чехове, улица Гагарина. Категория: земли промышленного назначения, энергетика, транспорт, связь, ... Разрешение использования: для производства, хранения для размещения объектов промышленности, складов, станков, агрегатов, мойки и т.д. Уличный асфальтированный подъезд. Возможность подключения всех центральных коммуникаций. Ширина дороги к участку 15 м. Рядом двестики и стрит-парки объекты. Собственность. Документы готовы к сделке. Добро пожаловать! С уважением, Галина.

Просмотров: всего 11, за сегодня 0 [Принять](#) - 9 Июл, 23:09



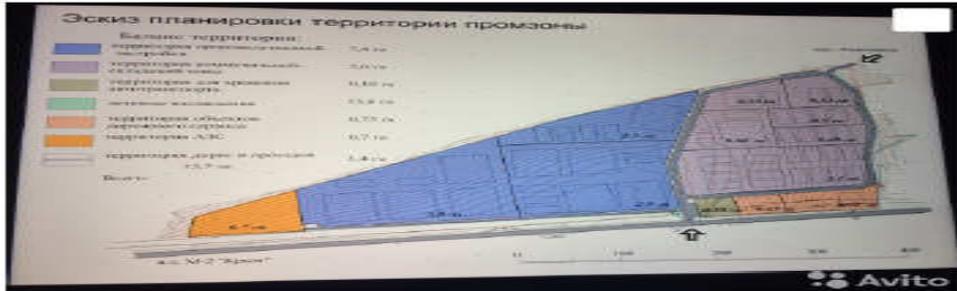
Объект-аналог № 3

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_chehov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2\\_ga\\_promnaznacheniya\\_679181961](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_679181961)

Все объявления в Чехове / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленные

## Участок 2 га (промышленный)

Размещено 13 июля в 10:42 [Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)



Цена: 16 000 000 руб.

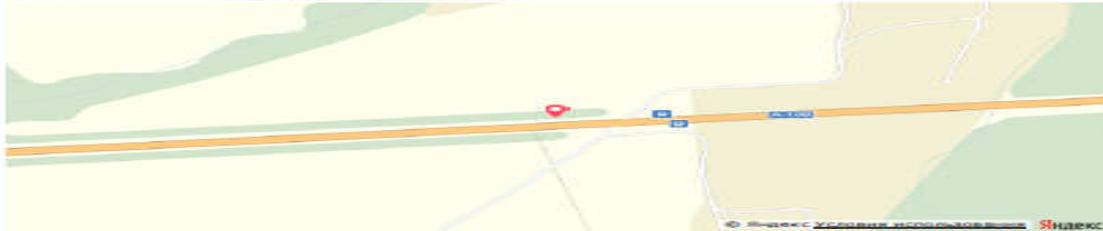
[Купить в кредит >>](#)

Агентство: **Владимир**  
 на Avito с сентября 2010

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Город: **Московская область, Чехов**

Адрес: **Адамово, 1-я линия от трассы**



Продам участок 2 га, земли промышленного назначения, 25 км до города

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_chehov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2\\_ga\\_promnaznacheniya\\_679181961](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_679181961)

13. Документы по оценочной деятельности





Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за N-0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«29» декабря 2011 г.

№ 0547

**Калантаров  
Дибир Магомедович**

Паспорт 82 02 795342, выдан Ленинским РОВД гор. Махачкалы.  
Дата выдачи 27.06.2002 г. Код подразделения 052-001

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 29.12.2011 г. за № 0547.

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 29.12.2011 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

000547

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**“Центральное Страховое Общество”**

У0012523

141006, Московская область, г. Мытищи, Шариповский пр-д, стр. 7, оф. 405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru

ИНН 7701249855 ОГРН 1025006173134 Лицензия ЦБ РФ С № 3517-50... П.26 3517-50

<b>ПОЛИС</b> страхования ответственности оценщика		№	7750-00-000119-14/523
		Дата выдачи	15.07.2014
		Место выдачи	г. Мытищи
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 25.12.2013 г. (далее по тексту – «Правила»).</p>			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (НП «СРОО «ЭС»)		
<b>ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО</b>	Калантаров Дибир Магомедович (паспорт 8202 795342 27.06.2002 выдан Ленинским РОВД г. Махачкала. Код подразделения 052-001, зарегистрирована по адресу: 368018, Россия, Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Петра Первого, д.45Б, кв. 76, дата рождения 21.03.1974 г.)		
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных Страхователем.		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объекты страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском наступления гражданской ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба третьему, исключенному договором на проведение оценки, и (или) третьим лицам.		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек)		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	с 1 5 0 7 2 0 1 4 по 1 4 0 7 2 0 1 7		
<p>Застрахованное лицо с Правилами ознакомлено и согласно, экземпляр Правил получено. Застрахованное лицо удостоверяет, что на момент подписания настоящего полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Застрахованное лицо знает или должно знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.</p> <p>Настоящим Застрахованное лицо дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шариповский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе страхования ответственности оценщика, прилагаемых к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах и в настоящем Полисе страхования ответственности оценщика, прилагаемых к указанному документу. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, являемая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, передача. Согласие выдано на срок заключения полиса, указанный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.</p>			
<b>ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО</b>	/ Калантаров Дибир Магомедович /		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	 / Марков Владимир Олегович /		