

ОТЧЕТ № 204/115-79/18

об оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства общей площадью 796,20 кв. м, расположенных на земельном участке площадью 5 200 кв. м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

ЗАКАЗЧИК:
ОАО «КРОКУС»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью «ТехИнвестЭкспертиза»

Дата оценки: 05 сентября 2018 г.

Дата составления отчета: 26 октября 2018 г.

Отчет об оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства общей площадью 796,20 кв. м, расположенных на земельном участке площадью 5 200 кв. м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № 115-79/18 от 05.09.2018 г. на оказание услуг по оценке Общество с ограниченной ответственностью «ТехИнвестЭкспертиза» провело оценку рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м., расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв. м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково.

Дата оценки: 05 сентября 2018 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Предполагаемое использование результата оценки: для целей реализации имущества с торгов. Результат оценки может быть использован только для указанных целей. Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности в Российской Федерации.

При проведении оценки стоимости объекта оценки перед Оценщиком не ставилась задача, и он не принимает на себя ответственности за полное описание правового состояния объекта оценки и всех вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности на объект оценки.

Результаты выполненного анализа, принятые допущения и ограничения, а также расчеты рыночной стоимости представлены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Отдельные части настоящего Отчета об оценке не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м., расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв. м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково, по состоянию на дату оценки, с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, составляет с учетом НДС:

28 065 569 (двадцать восемь миллионов шестьдесят пять тысяч пятьсот шестьдесят девять) руб.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость объектов оценки, руб.	Учет в стоимости НДС
1	Сооружение - гараж, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0250206:4133)	161,1	3 560 611	с учетом НДС
2	Нежилое здание – вычислительный центр, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0250206:4132)	635,1	21 195 715	с учетом НДС
3	Земельный участок, категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под производственными зданиями и сооружениями, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0250206:39)	5 200,0	3 309 243	не облагается НДС
	ИТОГО		28 065 569	

Генеральный директор
ООО «ТехИнвестЭкспертиза»

В.В. Игонин

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1 Основание для проведения оценки	5
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки	5
1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	9
3.1 Сведения о Заказчике оценки	9
3.2 Сведения об оценщике.....	9
3.3 Сведения об Исполнителе	10
3.4 Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	10
3.5 Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки	10
3.6 Применяемые стандарты оценки	11
3.7 Сертификат качества оценки (заявление о соответствии)	11
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
4.1 Состав объекта оценки	13
4.2 Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	13
4.3 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	13
4.4 Описание местоположения и локального окружения объекта оценки	15
4.5 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки	17
4.6 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	23
4.7 Анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете.....	24
5. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	25
5.1 Этапы проведения анализа рынка	25
5.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	25
5.3 Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	26
5.4 Обзор рынка складской недвижимости Московского региона по итогам 1 полугодия 2018 г.26	
5.5 Обзор рынка торговой недвижимости Московского региона в 1 полугодии 2018 г.....	28
5.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости 29	
5.7 Анализ фактических данных о предложениях аренды объектов недвижимости.....	30
5.8 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений земельных участков в Московской области.....	31
5.9 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов.....	31
5.10 Анализ ликвидности объекта	34
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	36
6.1 Анализ НЭИ для земельного участка, как условно свободного	36
6.2 Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями.....	37
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	38
7.1 Последовательность проведения работ по оценке	38
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	40
8.1 Обоснование выбора метода оценки	40
8.2 Обоснование выбора единицы сравнения	40
8.3 Обоснование выбора элементов сравнения	40
8.4 Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правил их отбора для проведения расчетов.....	41
8.5 Расчет стоимости единого объекта недвижимости, включающего здания и земельный участок 41	
8.6 Расчет стоимости земельного участка	51

Отчет об оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства общей площадью 796,20 кв. м, расположенных на земельном участке площадью 5 200 кв. м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	57
9.1 Определение рыночных ставок арендной платы для оцениваемых помещений.....	58
9.2 Определение потенциального валового дохода (ПВД)	66
9.3 Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД).....	67
9.4 Расчет резерва на замещение	70
9.5 Определение коэффициента капитализации	71
9.6 Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации	73
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	74
11. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	76
12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	77
13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ РАСЧЕТАХ	78
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА	88
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	96

Отчет об оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства общей площадью 796,20 кв. м, расположенных на земельном участке площадью 5 200 кв. м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Оценка проводилась в соответствии с договором № 115-79/18 от 05 сентября 2018 г., заключенным между ООО «ТехИнвестЭкспертиза» и ОАО «КРОКУС».

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество общей площадью 796,20 кв. м., расположенное на земельном участке площадью 5 200 кв. м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково.

Состав объекта оценки:

- Нежилое здание – вычислительный центр, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0250206:4132);
- Сооружение - гараж, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0250206:4133);
- Земельный участок, категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под производственными зданиями и сооружениями, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково(кадастровый номер 50:04:0250206:39).

Полное описание характеристик объекта оценки приводится в разделе 4 Отчета.

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке рыночной стоимости объекта оценки использовались сравнительный и доходный подходы. Затратный подход не применялся. Обоснование применения и отказа от подходов приведено в соответствующих разделах отчета. Результаты, полученные в рамках применения каждого подхода, представлены в таблице.

Таблица 1. Результаты оценки

№ п/п	Наименование подхода	Стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС
1	Сравнительный	33 495 819	0,5	28 065 569
2	Доходный	28 088 489	0,5	
3	Затратный	Не применялся	-	
Рыночная стоимость объекта оценки				28 065 569

Источник информации: расчеты Оценщика

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м., расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв. м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково, по состоянию на дату оценки, с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, составляет с учетом НДС:

28 065 569 (двадцать восемь миллионов шестьдесят пять тысяч пятьсот шестьдесят девять) руб.

Отчет об оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства общей площадью 796,20 кв. м, расположенных на земельном участке площадью 5 200 кв. м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость объектов оценки, руб.	Учет в стоимости НДС
1	Сооружение - гараж, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0250206:4133)	161,1	3 560 611	с учетом НДС
2	Нежилое здание – вычислительный центр, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0250206:4132)	635,1	21 195 715	с учетом НДС
3	Земельный участок, категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под производственными зданиями и сооружениями, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0250206:39)	5 200,0	3 309 243	не облагается НДС
ИТОГО			28 065 569	

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки будут использованы для целей реализации имущества с торгов. Отчет действителен только для указанного использования.

Отчет об оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства общей площадью 796,20 кв. м, расположенных на земельном участке площадью 5 200 кв. м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Недвижимое имущество общей площадью 796,20 кв. м, расположенное на земельном участке площадью 5 200,00 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково:
Состав объекта оценки	<p>В состав объекта оценки входят:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Нежилое здание – вычислительный центр, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0250206:4132); ➤ Сооружение - гараж, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0250206:4133) ➤ Земельный участок, категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под производственными зданиями и сооружениями, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково(кадастровый номер 50:04:0250206:39)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	Для целей реализации имущества с торгов
Оцениваемые имущественные права на объект оценки	Право собственности
Ограничения, связанные с использованием результатов оценки	- предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; - результат оценки достоверен только в целях выше указанного предполагаемого использования.
Срок проведения оценки	5 (Пять) рабочих дней с даты начала оказания услуг
Определение вида стоимости, подлежащей оценке	<p>Рыночная стоимость. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; ▪ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; ▪ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; ▪ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; ▪ платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>(статья 3, Федерального Закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ)</p>
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<ul style="list-style-type: none"> • копии предоставленных документов соответствуют оригиналам; • от Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда; • отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов отчета об оценке по другому назначению будет некорректно; • Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов; • при проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов; • ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и

Отчет об оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства общей площадью 796,20 кв. м, расположенных на земельном участке площадью 5 200 кв. м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

	<p>настоящим Заданием на оценку;</p> <ul style="list-style-type: none"> • мнение Оценщиков относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения физических характеристик, а также социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки; • прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами; • итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета Оценщика	<p>- Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки;</p> <p>- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;</p> <p>- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России 20.05.2015 №298;</p> <p>- Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;</p> <p>- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;</p> <p>- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, в которой состоит Оценщик;</p> <p>- Настоящее Задание на оценку.</p>
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	05.09.2018 г.
Форма Отчета об оценке	На бумажном носителе (в двух экземплярах)

Отчет об оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства общей площадью 796,20 кв. м, расположенных на земельном участке площадью 5 200 кв. м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

3.1 Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Открытое акционерное общество «КРОКУС»
Местонахождение	141830, Московская область, Дмитровский район, поселок Новосиньково, д.65
Юридический адрес (почтовый адрес)	141830, Московская область, Дмитровский район, поселок Новосиньково, д.65
ОГРН и дата присвоения	10750007002707 от 24.04.2007 г.

3.2 Сведения об оценщике

Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Аввакумов Павел Дмитриевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство «Деловой союз оценщиков». (119180, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 322), включен в реестр оценщиков за регистрационным № 0882.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ФГОБУВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» специалиста с отличием № 107704 0002077, регистрационный номер 1/2015-12247 от 27 июня 2015 года. Специальность 080105.65 «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности».
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована в ОСАО «Ингосстрах», полис №433-61783/18 от 13.09.2018 г., срок действия с 04 сентября 2018 г. по 03 сентября 2019 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 12.05.2015 г.
Контактная информация	Тел: +7-906-725-51-15 Почтовый адрес: 127591, Москва, ул. 800-летия Москвы, 1 а Адрес электронной почты: vasilij.igonin@gmail.com
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ № 135 от 29.07.1998	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоящим с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Отчет об оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства общей площадью 796,20 кв. м, расположенных на земельном участке площадью 5 200 кв. м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

3.3 Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ТехИнвестЭкспертиза»
Место нахождения (юридический адрес)	127591, Москва, ул. 800-летия Москвы, 1 а
ОГРН	1027739127734
Дата присвоения ОГРН	29.08.2002 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности исполнителя	Гражданская ответственность исполнителя застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис (договор) страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/20104/18 от 15.05.2018 г., срок действия с 15 мая 2018 г. по 14 мая 2019 г.

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

В соответствии со Статьей 16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности», требование о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдено.

3.4 Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Для проведения работ по оценке согласно Договору другие специалисты не привлекались.

3.5 Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений и ограничений:

- копии предоставленных документов соответствуют оригиналам;
- от Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;
- отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов отчета об оценке по другому назначению будет некорректно;
- Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов;
- при проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;
- ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку;
- мнение Оценщиков относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения физических характеристик, а также социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами;
- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета

Отчет об оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства общей площадью 796,20 кв. м, расположенных на земельном участке площадью 5 200 кв. м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Прочие допущения будут указаны по тексту Отчета об оценке.

3.6 Применяемые стандарты оценки

Согласно Договору Оценщик осуществил оценку, и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Применяемые стандарты СРО «Деловой союз оценщиков»:

➤ правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года),

➤ стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Президиума ДСО (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 г.) с изменениями и дополнениями от 10 августа 2015 г.,

➤ стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден и введен в действие решением Президиума ДСО (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 г.) с изменениями и дополнениями от 26 ноября 2014 г..

3.7 Сертификат качества оценки (заявление о соответствии)

Оценщик, подписавший данный Отчет, подтверждает на основании имеющихся знаний и убеждений, что:

➤ Оценщик не был лично заинтересован в подходе к оценке объекта и выступал в качестве беспристрастного консультанта;

➤ изложенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок;

➤ Оценка произведена с учетом всех условий и ограничений, предпосылок, налагавшихся либо условиями исходной задачи, либо введенных обоснованно Оценщиком самостоятельно;

Отчет об оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства общей площадью 796,20 кв. м, расположенных на земельном участке площадью 5 200 кв. м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

- У Оценщика нет специфических текущих или будущих интересов в объекте, являющимся предметом настоящего Отчета, и у Оценщика нет личной заинтересованности или пристрастий к сторонам, связанных интересами с оцениваемым объектом;
- Вознаграждение Оценщика никоим образом не связаны с величиной стоимости объекта, оцененного в настоящем Отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнение работ по настоящему Отчёту;
- Оценщик не несет никакой ответственности за последствия, которые могут возникнуть вследствие использования настоящего Отчета с целью, отличной от указанной в договоре.

Мнения и выводы формировались Оценщиком, а Отчет составлен в соответствии с требованиями нормативно-правовых документов и законодательства в области оценочной деятельности.

Отчет об оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства общей площадью 796,20 кв. м, расположенных на земельном участке площадью 5 200 кв. м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1 Состав объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество общей площадью 796,20 кв. м., расположенное на земельном участке площадью 5 200 кв. м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково.

Состав объекта оценки:

- Нежилое здание – вычислительный центр, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0250206:4132);
- Сооружение - гараж, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0250206:4133);
- Земельный участок, категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под производственными зданиями и сооружениями, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково(кадастровый номер 50:04:0250206:39).

4.2 Сведения о балансовой стоимости объекта оценки

По данным инвентаризационной ведомости, предоставленной Заказчиком, балансовая стоимость объектов оценки составляет 0 руб.

4.3 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно инвентаризационной ведомости, предоставленной Заказчиком, оцениваемые помещения и земельный участок находятся в собственности ОАО «КРОКУС».

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Сведения об имущественных правах на объекты приведены в таблице.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв.м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Таблица 2. Сведения об имущественных правах и обременениях на объекты оценки

№ п/п	Наименование	Правообладатель	Вид права	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Реквизиты правоудостоверяющих документов	Сведения о существующих ограничениях (обременениях) права
1	Сооружение - гараж, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0250206:4133)	Открытое акционерное общество «КРОКУС»	Собственность	н/д	н/д	Не выявлены
2	Нежилое здание – вычислительный центр, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0250206:4132)	Открытое акционерное общество «КРОКУС»	Собственность	н/д	н/д	Не выявлены
3	Земельный участок, категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под производственными зданиями и сооружениями, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0250206:39)	Открытое акционерное общество «КРОКУС»	Собственность	н/д	н/д	Не выявлены

Источник информации: данные Заказчика

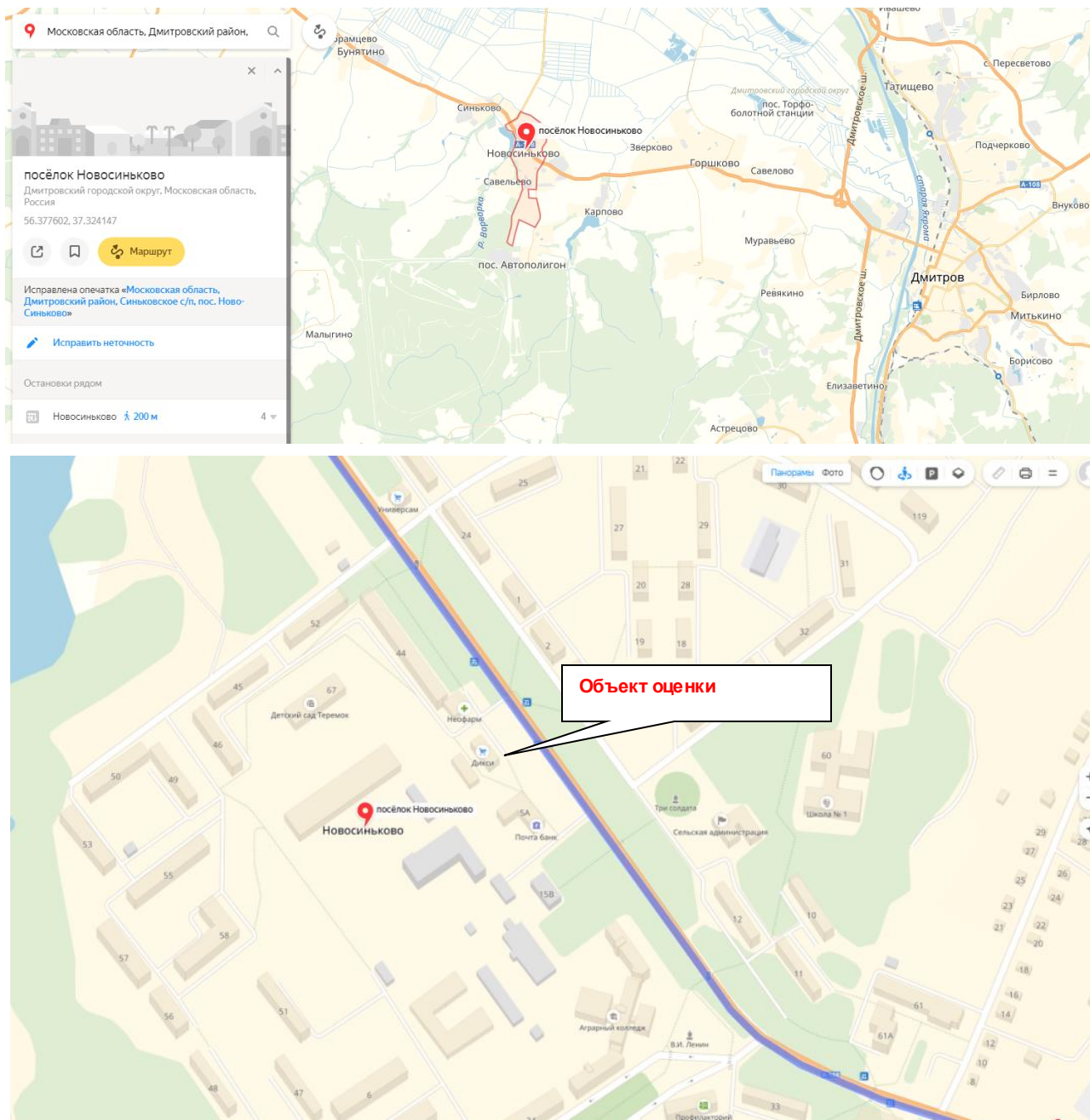
Таким образом, оценке подлежит право собственности на здания и земельный участок без учета обременений.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

4.4 Описание местоположения и локального окружения объекта оценки

Оцениваемые объекты расположены в поселке Ново-Синьково Дмитровского района Московской области. Ниже на схемах приводится местоположение объектов на карте.

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте

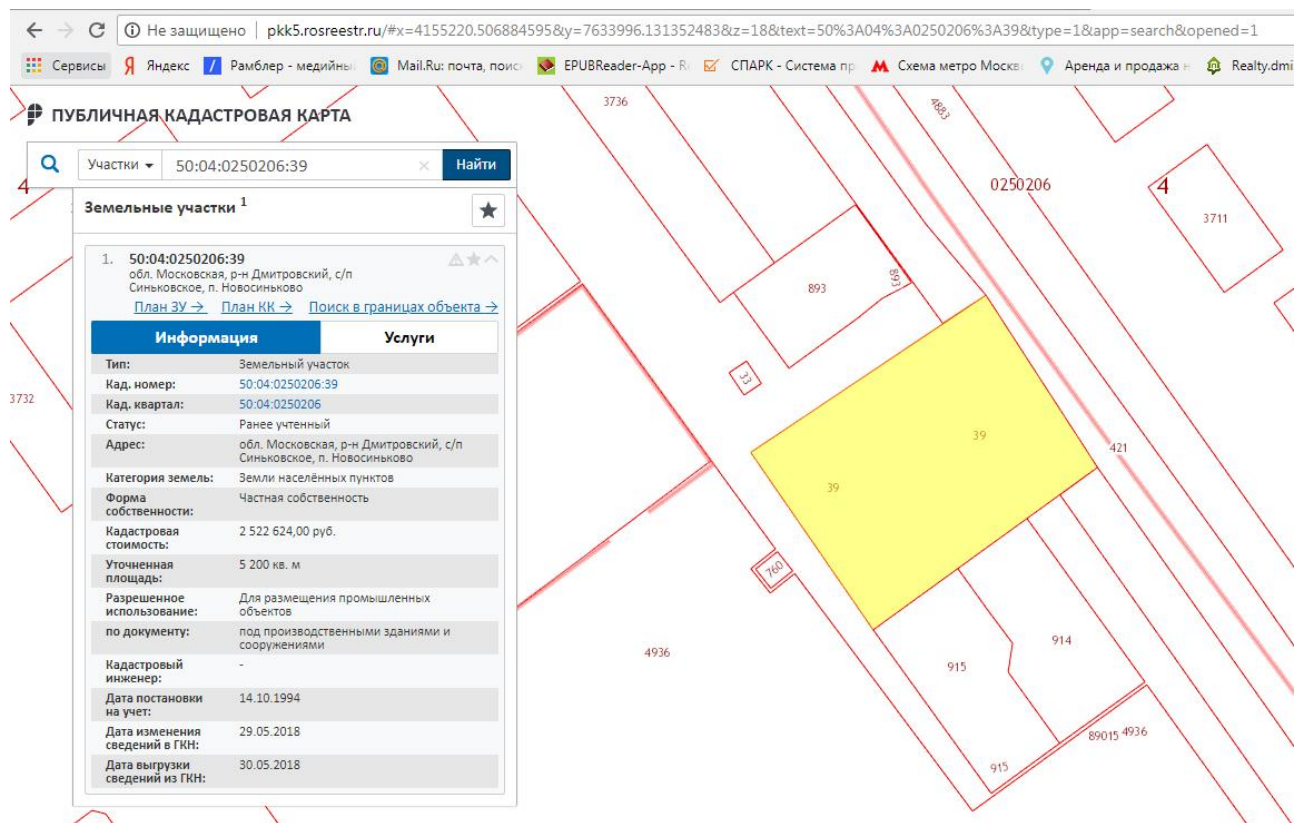


Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Объект расположен недалеко от г. Дмитров, на первой линии трассы А-108. Основное окружение объекта оценки составляют производственно-складские и административные здания.

Рисунок 2. Местоположение земельного участка на кадастровой карте (выделено цветом)

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково



Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru/>

Характеристики местоположения объектов оценки приведены в таблице.

Таблица 3. Описание характеристик местоположения объекта оценки

Показатели	Значение
Область	Московская
Район	Дмитровский
Адрес	Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково
Категория населенного пункта	Прочие населенные пункты
Удобство доступа	Свободный доступ легкового и грузового транспорта
Наличие ж/д подъезда	Нет
Ближайшее окружение	Промышленная зона и административные постройки, автомагистраль
Ближайшее окружение (фото)	

Источник информации: данные кадастровой карты, визуальный осмотр

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

4.5 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Описание объектов составлено на основании анализа документов, предоставленных Заказчиком и визуального осмотра. Осмотр объектов произведен на дату, максимально приближенную к дате оценки. Оценка проводилась из предположения, что с даты оценки до даты осмотра с объектами оценки не произошло существенных изменений, влияющих на стоимость.

Количественные и качественные характеристики объектов представлены ниже в таблицах.

Таблица 4. Описание количественных и качественных характеристик земельного участка, входящего в состав объекта оценки

Показатели	Значение
Наименование	Земельный участок
Адрес	Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково
Кадастровый номер	50:04:0250206:39
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных объектов
Площадь, кв. м.	5 200,0
Площадь расположенных на земельном участке улучшений, кв. м	796,2
Плотность застройки земельного участка	0,15
Форма участка	Прямоугольный
Наличие инженерных коммуникаций	Коммуникации заведены на участок
Кадастровая стоимость, руб.	2 522 624,0
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	485

Источник информации: данные кадастровой карты, визуальный осмотр

Таблица 5. Описание количественных и качественных характеристик объектов капитального строительства, входящих в состав объекта оценки

Показатели	Объект 1	Объект 2
Наименование	Нежилое здание – вычислительный центр, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0250206:4132)	Сооружение - гараж, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0250206:4133)
Адрес	Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково	Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково
Кадастровый номер	50:04:0250206:4132	50:04:0250206:4133
Площадь, кв. м.	635,1	161,1
Высота потолков	н/д	н/д
Материал стен	н/д	н/д
Год завершения строительства	н/д	н/д
Класс объекта	С	С
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	635,1	0
Площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	0,0	161,1
Площадь неотапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	0	0
Общее техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Сведения о физическом износе и устареваниях	Физический износ 60%	Физический износ 60%
Текущее использование объекта	Административно-торговое	Производственно-складское
Наиболее эффективное использование объекта	Административно-торговое	Производственно-складское
Кадастровая стоимость, руб.	12 380 842,63	464 553,47
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	19 494	2 884

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Оценщик не обладает технической документацией на оцениваемые объекты. В ходе визуального осмотра определено, что совокупность оцениваемых помещений представляет собой производственное здание, переоборудованное в магазин, с гаражом, расположенное на оцениваемом земельном участке.

Основные характеристики оцениваемого имущественного комплекса приведены в таблице.

Таблица 6. Общая характеристика оцениваемого имущественного комплекса

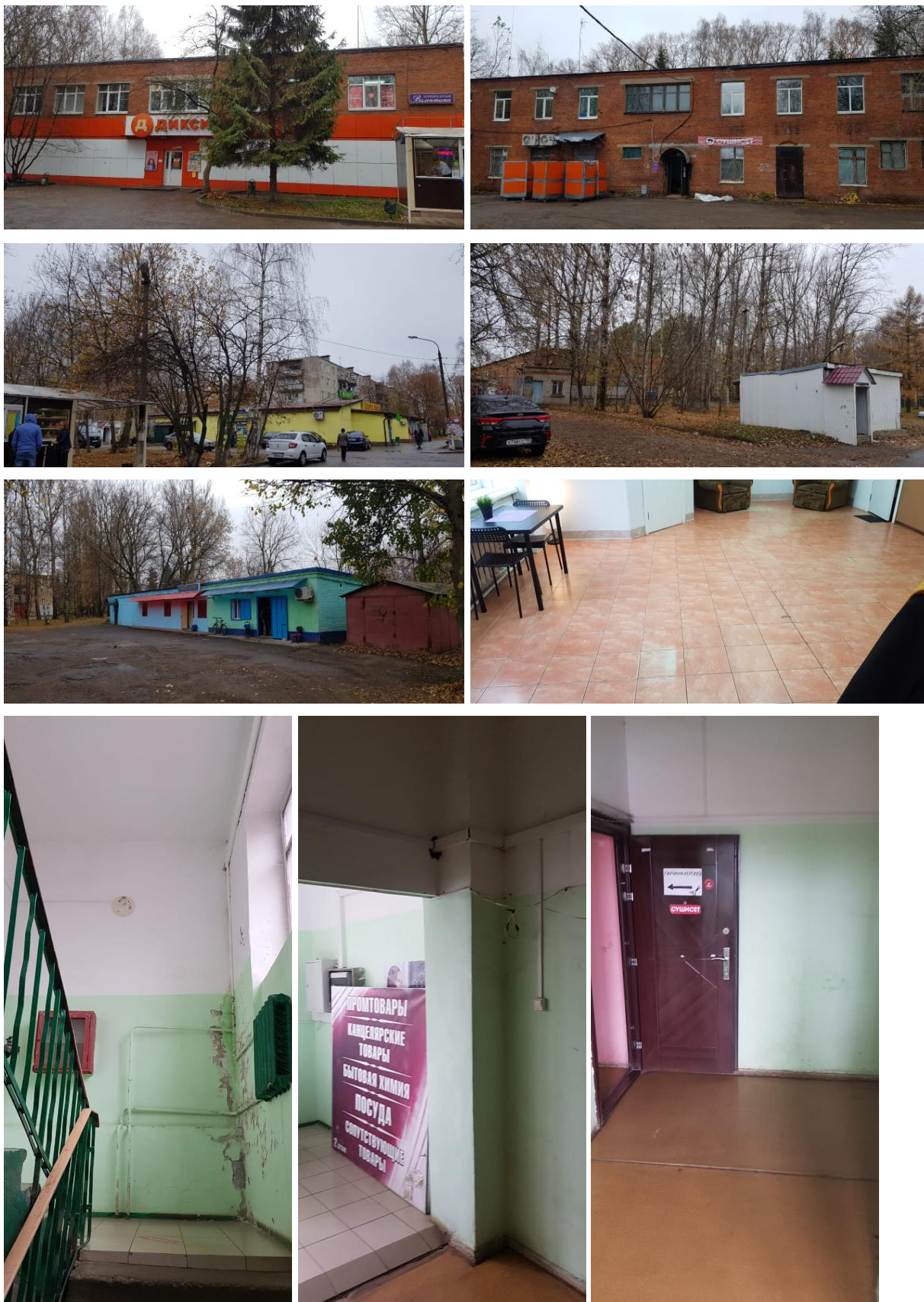
Наименование	Значение
Тип объекта недвижимости	Имущественный комплекс
Класс объекта	С
Общая площадь комплекса, кв. м	796,2
Площадь земельного участка, кв. м	5 200,0
Наличие избыточного земельного участка	Отсутствует
Высота потолков, м	Кирпич
Материал конструкции основной части зданий	Нет
Наличие ж/д ветки	Нет
Состав площадей:	Административно-торговые - 635,1; отапливаемые складские – 161,1; неотапливаемые складские - 0
Состояние	Удовлетворительное

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, расчеты Оценщика

Фотографии оцениваемых объектов недвижимости приведены ниже:



Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково



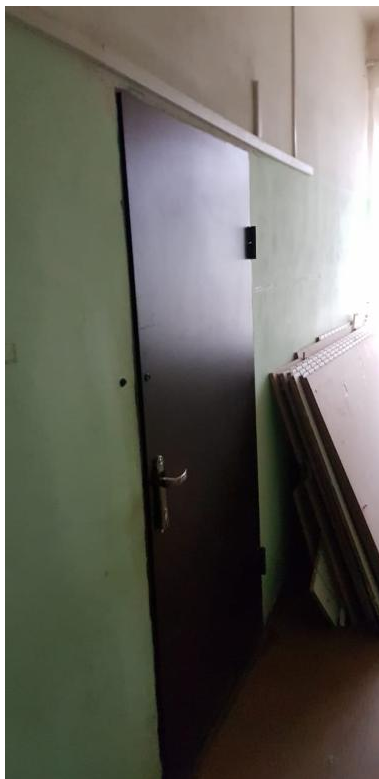
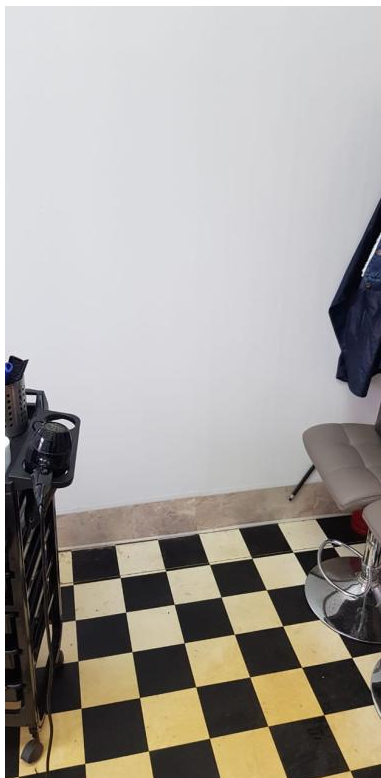
Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково



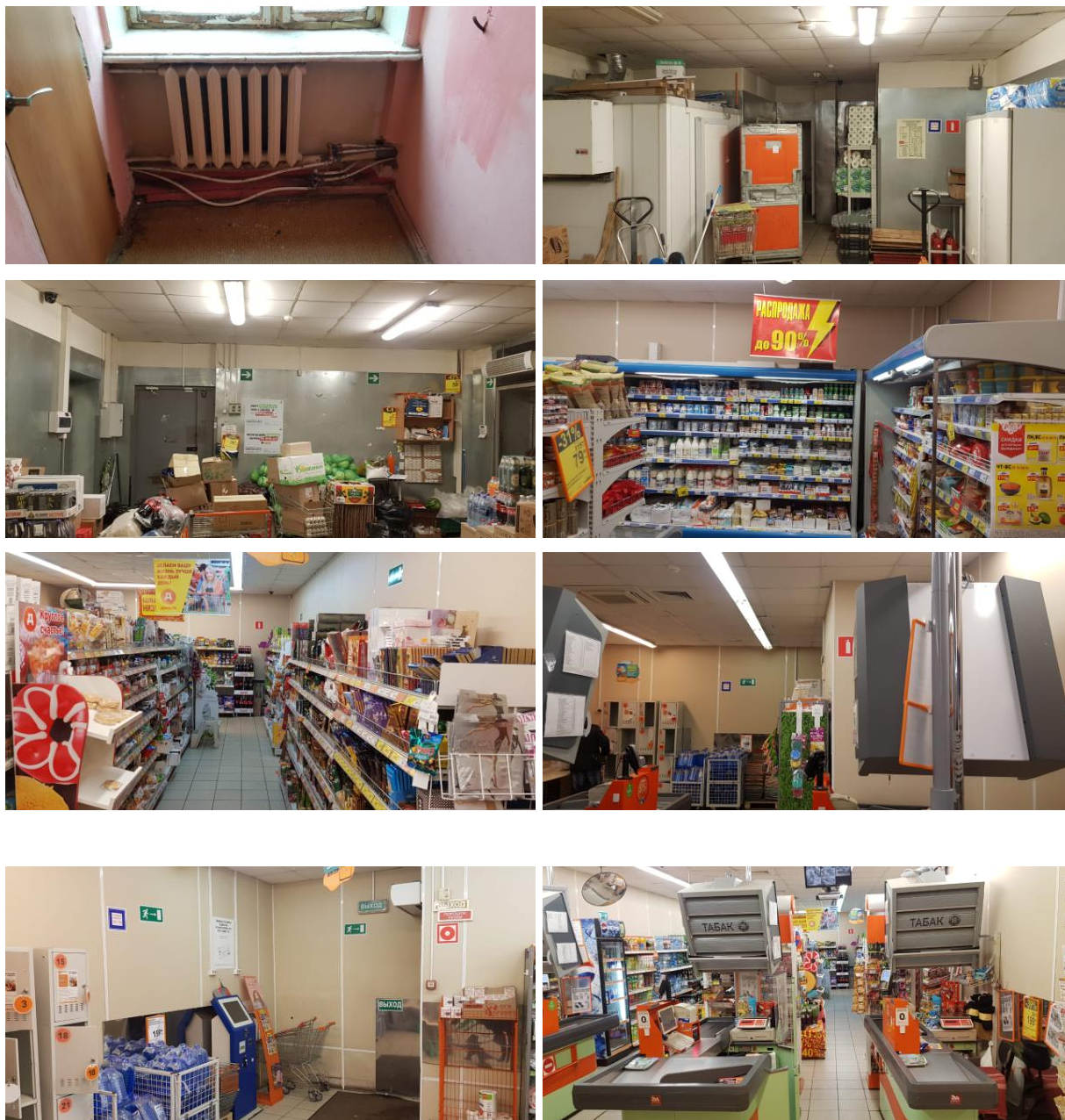
Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково



Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково



Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково



4.6 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для осуществления работ по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих ОАО «КРОКУС», Заказчиком были предоставлены документы, устанавливающие характеристики объекта оценки:

- Инвентаризационная опись объектов оценки;
- Данные Публичной кадастровой карты Росреестра;
- Прочие документы.

Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении к Отчету.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

4.7 Анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости объекта оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

5. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

5.1 Этапы проведения анализа рынка

В соответствии с ФСО № 3 (III, п.8, з) «в отчете должны содержаться следующие разделы:... анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а так же анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость...».

В соответствии с ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

5.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта¹

По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в июле ускорился до 1,8 % г/г (в июне – 1,1 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в ускорение роста ВВП внесло восстановление динамики промышленного производства после исчерпания действия временных негативных факторов. При этом увеличение темпов роста добывающих отраслей в июле, помимо прямого положительного вклада в динамику выпуска, также способствовало улучшению показателей грузооборота транспорта.

В течение текущего года происходит изменение структуры экономического роста, перебалансировка источников экономического роста от внутренних к внешним. Чистый экспорт, по оценке, в апреле–июле внес положительный вклад в рост ВВП впервые с 4кв16. По данным ФТС, во 2кв18 продолжилось ускорение роста физического объема экспорта (до 6,5 % г/г). В то же время реальные темпы роста импорта существенно снизились (до 1,1 % г/г в апреле–июне) на фоне замедления потребительской и инвестиционной активности.

Рост инвестиций в основной капитал во 2кв18 замедлился до 2,8 % г/г по сравнению с 3,6 % г/г в 1кв18. Динамика инвестиций в апреле–июне совпала с оценками Минэкономразвития России (2–3 % г/г), осуществленными на основе оперативных данных. В июле индикаторы инвестиционной активности указывали на ее дальнейшее снижение. Особенно выраженным было ухудшение динамики инвестиционного импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья.

В последние месяцы наметилась тенденция к стабилизации динамики потребительского спроса. Темпы роста потребительских расходов на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, в июле вернулись на уровни января–мая после июньского

¹ Источник информации: Министерство экономического развития РФ
<http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/201805091>

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

ускорения. Продолжается стабилизация динамики продаж автомобилей и пассажирских авиаперевозок после активного восстановительного роста в 2017 году.

В июле рост кредитного портфеля ускорился как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост кредитования физических лиц продолжает существенно опережать рост корпоративного кредитного портфеля. При этом розничное кредитование только в последние месяцы вышло на темпы роста, значимо превышающие уровень процентных ставок в данном сегменте, и, соответственно, начало вносить положительный вклад в увеличение потребительского спроса.

В августе цены российских активов находились под давлением из-за волатильности на глобальных финансовых рынках. Как и другие валюты развивающихся стран, в августе рубль ослаблялся на фоне нарастания кризисных явлений в Турции. Негативное влияние на динамику обменного курса рубля оказали заявления США о возможном введении новых санкций в отношении России. Вместе с тем новый пакет ограничений, вступивший в силу 27 августа, не влечет значимого ужесточения действующего санкционного режима.

В целях обеспечения финансовой стабильности Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца сентября. Решение Банка России не влечет за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе.

Минэкономразвития России осуществило уточнение сценарных условий, которые были разработаны в июле, с учетом ситуации на мировых финансовых и товарных рынках, а также новых данных по российской экономике. Произошедшие за этот период события, по оценке Минэкономразвития России, окажут влияние на макропоказатели в краткосрочной перспективе. При этом Минэкономразвития России не видит оснований для пересмотра долгосрочных трендов развития российской экономики.

5.3 Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Объект оценки представляет собой производственно-складское здание, используемое в качестве магазина «Дикси», с отдельностоящим зданием гаража, расположенное в Московской области. Таким образом, сегментом рынка объекта оценки является рынок производственно-складских и торговых объектов Московской области.

5.4 Обзор рынка складской недвижимости Московского региона по итогам 1 полугодия 2018 г.²

Предложение складов в Московском регионе по окончании полугодия 2018 г. составило 14 048 тыс. м². С начала 2018 г. рынок складской недвижимости пополнился на 139 150 м², что ниже показателя аналогичного периода 2017 г. на 29%. Относительно запланированного в 2018 г. ввода, текущий объем нового предложения составляет около 15%. Основная часть нового предложения представлена складским комплексом «Павловская слобода», фаза II (57 300 м²), корпусами в «ПНК Парк Валищево» (39 800 м²), а также складским комплексом «Катуар» (22 000 м²).

² Обзор подготовлен экспертами Colliers International, http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/moscowindustrialreporth1_2018rus.pdf?la=ru-RU

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Рисунок 3. Основные индикаторы рынка

Основные индикаторы рынка			
	П1 2016	П1 2017	П1 2018
Общий объем предложения, тыс. м²	12 193	12 971	14 048
Объем ввода, тыс. м²	147	195	139
Объем сделок, тыс. м²	420	502	563
Доля вакантных площадей, %	11,3	9,2	7,4
Средняя ставка аренды, руб./м²/год	4 000	3 800	3 600
Средняя стоимость продажи, руб./м²/год	40 000	35 000	35 000

Источник информации: Colliers International

Вакантность на рынке Московского региона продолжает снижаться. В первом полугодии 2018 г. доля свободных площадей достигла уровня 7,4%, что является наиболее низким показателем с IV квартала 2014 г. Сокращение вакантности связано с высоким спросом на складские площади в Московском регионе и низким объемом ввода. Наименьший объем свободных площадей зафиксирован на востоке Московской области – 6,1%. Во втором полугодии на восточном направлении запланирован ввод более 170 000 м², что сможет удовлетворить основную часть спроса. На севере Московской области уровень вакантности составил 9%, что является наиболее высоким показателем в Московском регионе.

Ставки в Московском регионе, несмотря на сокращение предложения вакантных блоков, остались на прежнем уровне – 3 600 руб./м² /год без НДС, ОПЕХ. Самые высокие ставки сохраняются на западном направлении Московской области – в среднем 3 800 руб./м² /год с без НДС, ОПЕХ. Самые низкие ставки зафиксированы на востоке Московского региона – 3 000 – 3 200 руб./м² /год без НДС, ОПЕХ.

Совокупный спрос в Московском регионе в первом полугодии 2018 г. составил 563 766 м². По сравнению с аналогичным периодом 2017 г., спрос возрос на 12%, что свидетельствует о высокой активности компаний на российском рынке. Драйверами спроса выступили компании розничной торговли (офлайн- и онлайн-ритейлеры) и производственные компании, чья доля составила 42% и 30% соответственно. В течение первого полугодия 2018 г. сделки аренды составили 74% от совокупного объема сделок – 26% относятся к сделкам продажи. Доля сделок в формате BTS в Московском регионе была на одном из самых низких уровней, составив 2% от общего объема сделок. Основным интересом для компаний представляют складские блоки размером 5 000 – 10 000 м², на которые пришлось 38% от совокупного спроса.

В 2018 г. в Московском регионе запланирован суммарный ввод более 900 000 м² складских помещений, что на 43% выше показателей аналогичного периода 2017 г. Наиболее востребованным для девелоперов направлением является южное, где в течение года будет введено 48% от общего объема нового строительства.

Существующий объем вакантных площадей продолжит снижаться. В связи с короткими сроками экспонирования на Московском рынке объем запланированных к вводу складских площадей будет быстро поглощен компаниями. 55% новых складских площадей будет реализовано в формате BTS, в то время как спекулятивный складской рынок вырастет незначительно. Основной опцией для компаний, которые интересуются арендой/покупкой крупных складских корпусов (более 20 000 м²), является строительство в формате BTS. К концу года ставки аренды могут продемонстрировать плавный рост в связи с высоким спросом и снижением вакантности в существующих складских блоках.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

5.5 Обзор рынка торговой недвижимости Московского региона в 1 полугодии 2018 г.³

В первом полугодии 2018 г. ввод качественных торговых площадей в Московском регионе (Москве и городах-спутниках) составил 98,5 тыс. м², что является минимальным значением итогов первых шести месяцев с 2012 г.

Ключевыми открытиями первой половины 2018 г. стали районный ТРЦ «Миля» (GLA 19 160 м²), открывшийся в I квартале, а также открывшиеся во II квартале районный ТРЦ «Петровский» (GLA 8 500 м²) и региональный ТРЦ «Каширская Плаза» (GLA 70 800 м²), ставший вторым торговым объектом в столице, построенным на месте снесенного ТЦ. Общий объем торговых площадей, введенный в первом полугодии 2018 г., составил почти половину (45%) от прогнозируемого объема ввода по итогам всего 2018 г.

Всего в Москве и Московской области в настоящее время на различной стадии строительства находится более 1,3 млн. м² качественных торговых площадей (от этапа выхода на строительную площадку до объекта, готового к сдаче в эксплуатацию), при этом 72% из них приходится на Москву и города-спутники. Несмотря на достаточно внушительный объем строительства, треть всех строящихся торговых площадей в регионе являются замороженными, а это более 425 тыс. м².

Помимо строящихся объектов, на столичном рынке заявлено к реализации еще порядка 700 тыс. м² торговых площадей, находящихся на стадии проектирования. Данные площади будут расположены в составе крупнейших транспортно-пересадочных узлов, а также в community-центрах, которые появятся на месте планируемых к реконструкции советских кинотеатров. В целом столичный рынок торговой недвижимости продолжает идти по пути сдержанного прироста торговых площадей на фоне качественного улучшения уже существующих объектов. Так, по нашим данным, в Московском регионе действует порядка 205 профессиональных ТРЦ разного формата, при этом 70% из них старше пяти лет и потенциально нуждаются в реновации, однако не более 5% из них находятся в активной стадии обновления. Что касается новых объектов современного строительства, то они в большинстве своем становятся привлекательными площадками для открытия новыми брендами своих первых магазинов на российском рынке, уступая лишь торговым центрам в «премиальных» локациях. Например, на десять крупнейших ТРЦ Москвы, открывшихся за последние пять лет, приходится порядка 25% от общего количества новых международных брендов, вышедших за этот же период на рынок России.

Рисунок 4. Основные индикаторы рынка

Основные индикаторы рынка

	П1 2016	П1 2017	П1 2018
Общее предложение торговых площадей, тыс. м ²	6 402	6 811	7 041
Объем введенных торговых площадей в торговых центрах, тыс. м ²	120,8	116,0	98,5
Количество открытых ТЦ, штук	4	5	3
Уровень вакантности, %	8,5%	10%	7,5%

Источник информации: Colliers International

За первые шесть месяцев 2018 г. российский рынок пополнился 16 новыми международными брендами, 13 из которых открыли свои первые монобрендовые магазины в торговых центрах городов Московского региона – Москве и Серпухове. Среди ключевых открытий стоит отметить флагман бренда Coach, магазин женской линии Karl Lagerfeld, первый гипермаркет зоотоваров Dino Zoo, первый магазин детской линейки Geox Kids. Для сравнения, в первом полугодии 2017 г. на московский рынок вышло 22 международных бренда. Абсолютное большинство (60%) новых игроков на московском рынке составляют европейские бренды среднего ценового сегмента. Стоит отметить, что пока в текущем году мы не наблюдаем активности со стороны новых азиатских брендов, которая

³ Обзор подготовлен экспертами Colliers International, http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/h1_2018_moscow_retail_rus.pdf?la=ru-RU

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

была характерна для 2016–2017 гг., – за первое полугодие отмечено единственное открытие магазина нового корейского бренда косметики Skinfood, и до конца года мы не ожидаем громких премьер из Азии. С точки зрения профилей структура всех новых игроков остается стабильной.

Торговые центры, открывшиеся в первом полугодии 2018 г., демонстрируют хорошую стартовую заполняемость торговых площадей. Так, в день открытия ТРЦ «Миля», уровень фактически работающих торговых площадей составил порядка 70%. В ТРЦ «Каширская Плаза», по данным девелопера, к открытию ТРЦ было подписано договоров аренды на 93% площадей. В условиях сократившегося объема ввода и единичных качественных проектов, торговые центры даже с невысокой стартовой заполняемостью будут активно наполняться арендаторами, что, в свою очередь, положительно отразится на сокращении доли вакантных площадей на столичном рынке.

Уровень вакантных площадей относительно начала года по итогам шести месяцев изменился незначительно и оценивается в 7,5%, что ниже аналогичного показателя «год к году» на 2,5 п.п. До конца года, с учетом прогнозируемого активного заполнения новых ТРЦ и высокой доли подписанных договоров аренды, а также переноса открытия части проектов с 2018-го на 2019 г., уровень вакантности торговых площадей может снизиться еще на 1,5 п.п. до 6%.

До конца 2018 г. в Московском регионе ожидается ввод еще пяти торговых центров, совокупной арендопригодной площадью более 121 тыс. м². Однако открытие некоторых из них может быть перенесено на 2019 г. Таким образом, прогнозируемый объем ввода качественных торговых площадей по итогам 2018 г. оценивается в 220 тыс. м², что сопоставимо с показателем предыдущего года, но остается одним из самых низких значений за весь период развития рынка профессиональной торговой недвижимости столицы.

Основываясь на данных о текущей стадии готовности объектов, находящихся в фазе активного строительства, и планах девелоперов о переносе сроков открытия торговых объектов, ранее заявлявшихся на 2018 г., мы прогнозируем значительный рост объемов ввода качественных торговых площадей в 2019 г., который может достичь 513 тыс. м². Стоит отметить, что половина объектов, ожидаемых к вводу в следующем году, представляет собой объекты регионального и суперрегионального формата.

Также на 2019 г. прогнозируется наибольший с 2011 г. объем ввода качественных торговых площадей в городах Московской области. По предварительным оценкам, новое предложение может достичь 81 тыс. м², за счет открытия торговых центров в Подольске, Егорьевске, Павловском Посаде и Долгопрудном.

5.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

Ниже представлены выявленные Оценщиком предложения продажи объектов производственного назначения и ПСН в Дмитровском районе Московской области.

Таблица 7 Предложения о продаже производственных объектов и ПСН в Дмитровском районе Московской области, выявленные Оценщиком

№	Наименование	Площадь, кв. м.	Стоимость, руб.	Адрес	Цена, руб./кв. м	Источник информации
1	ПСН	600,00	17 000 000	г. Дмитров, п. Курово	28 333	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_575_m_1556008614
2	Производственные помещения с офисом	1 700,00	35 000 000	г. Дмитров, д. Жуковка	20 588	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1700_m_929780398
3	ПСН	950,00	40 000 000	г. Дмитров, ул. Веретеникова	42 105	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_950_m_820896259

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

№	Наименование	Площадь, кв. м.	Стоимость, руб.	Адрес	Цена, руб./кв. м	Источник информации
4	Производственные помещения с офисом	3 233,00	95 816 000	г. Дмитров, ул. Профессиональная, 133	29 637	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3233_m_1010728037
5	Производственные помещения с офисом	590,00	9 970 000	г. Дмитров, д. Старово, д. 1а	16 898	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/pridorozhnyy_kompleks_na_a108_mbk_590_m_22_sotki_1486335531
6	Производственные помещения с офисом	2 972,90	46 020 000	г. Дмитров, ул. Профессиональная, 117	15 480	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2972.9_m_1006289401
7	ПСН	217,00	3 990 000	г. Дмитров, п. Мельчевка	18 387	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_598237486
8	Производственные помещения с офисом	1 586,00	80 000 000	г. Дмитров, Дмитровский кв-л.	50 441	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/pridorozhnyy_avtoservis_i_magazin_1586_m_ignatovo_1213873594
9	Производственные помещения с офисом	108	3 900 000	г. Дмитров, д. Маринино	36 111	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_108_m_1079489156
10	ПСН	982	59 950 000	г. Дмитров, ул. Пушкинская, 1	61 049	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_982_m_1160739061
		Среднее			31 903	
		Медиана			28 985	
		Максимальное			61 049	
		Минимальное			15 480	

Источник информации: рыночные данные, расчеты Оценщика

5.7 Анализ фактических данных о предложениях аренды объектов недвижимости

Ниже представлены выявленные Оценщиком предложения аренды объектов производственного назначения и ПСН в Дмитровском районе Московской области.

Таблица 8 Предложения аренды производственных объектов и ПСН в Дмитровском районе Московской области, выявленные Оценщиком

№	Наименование	Площадь, кв. м.	Адрес	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации	
1	ПСН	18,00	Московская область, Дмитров, мкр. им. А.Маркова, 3а	8 667	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/tsentr_goroda_203034m_pod_ofis_ili_torgovlyu_876786343	
2	ПСН	30,00	Московская область, Дмитров, ул. Космонавтов, 51	12 000	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_30_m_1616113766	
3	ПСН	500,00	Московская область, Дмитровский р-н, с/пос. Якотское	2 400	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniya_avtoservisa_magazina_i_dr_500_m_1358485951	
4	ПСН	200,00	Московская область, Дмитровский р-н, с/пос. Горшково	4 800	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_200_m_1103325814	
5	ПСН	150,00	Московская область, Дмитров, мкр. им. В.Н.Махалина, 18	5 600	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_150_m_1271998027	
6	ПСН	30,00	Московская область, Дмитров, Ковригинское шоссе	10 400	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_30_m_na_trasse_a_108_586548156	
		Среднее			7 311	
		Медиана			7 133	

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

№	Наименование	Площадь, кв. м.	Адрес	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации
		Максимальное		12 000	
		Минимальное		2 400	

Источник информации: рыночные данные, расчеты Оценщика

5.8 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений земельных участков в Московской области

По результатам анализа рынка, проведенным оценщиком, можно сделать вывод о том, что предложение коммерческих земель на рынке Московской области достаточно активное, земельные участки под производственные цели имеют устойчивый спрос со стороны крупных девелоперов.

Таблица 9 Предложения о продаже земельных участков, выявленные Оценщиком

№	Наименование	Площадь, сот.	Стоимость, руб.	Адрес	Цена, руб./сот	Источник информации
1	Земельный участок под промышленную застройку	20 000	14 000 000	г. Дмитров, с. Орудьево	700	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1032681408
2	Земельный участок под промышленную застройку	92 000	17 889 960	г. Дмитров, с/пос. Большерогачёвское, д. Копылово	194	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_9.2_ga_promnaznacheniya_1365397247
3	Земельный участок под промышленную застройку	13 900	21 268 858	г. Дмитров, пос. совхоза Останкино, Дмитровское ш., 21 км	1 530	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_1.39_ga_promnaznacheniya_985009209
4	Земельный участок под промышленную застройку	7 000,00	5 400 000	г. Дмитров, д. Ивлево	771	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_promnaznacheniya_1705372149
5	Земельный участок под промышленную застройку	5 400,00	3 780 000	г. Дмитров, д. Морозово	700	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot_promnaznacheniya_875747147
		Среднее			779	
		Медиана			700	
		Максимальное			1 530	
		Минимальное			194	

Источник информации: рыночные данные, расчеты Оценщика

5.9 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости.

В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

Характер финансовых расчетов указывает на то, что цена сделки в отношении объекта недвижимости зависит от выбранного сторонами способа расчетов. Действующее законодательство предполагает использование различных способов расчетов. Расчеты по сделкам с объектами недвижимости могут быть денежными, ценными бумагами или натуральными (бартер). Оплата при проведении расчетов может предусматриваться одновременно одним платежом или с рассрочкой. Также возможен

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

вариант наличия временного интервала между датой заключения сделки в отношении объекта недвижимости и датой проведения расчетов по заключенной сделке. Последнее часто встречается в случаях использования ипотечных (кредитных) средств для расчетов по сделке. Продавцов наиболее привлекает оплата денежными средствами и без предоставления рассрочки.

Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Рыночные условия продажи объектов предполагают, что продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.

К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п.

Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

Время продажи

Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Скидка к цене предложения

Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга.

Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем разделе Отчета.

5. Вид использования и (или) зонирование

Зонирование территорий населенных пунктов

Территория поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны. Документы зонирования территорий утверждаются и изменяются правилами землепользования и застройки.

В пределах одной территориальной зоны обеспечивается сочетание различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

На территориях городских и сельских поселений и округов могут устанавливаться территориальные зоны следующих видов:

- жилые зоны
- общественно - деловые зоны
- производственные зоны
- зоны инженерной и транспортной инфраструктур
- рекреационные зоны

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

- зоны сельскохозяйственного использования
- зоны специального назначения
- зоны военных объектов, иные зоны режимных территорий.

Могут быть установлены и другие территориальные зоны, в которые могут включаться земельные участки и объекты недвижимости.

Территориальные зоны определяют правовой режим использования земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости.

Вид разрешённого использования (ВРИ) земельных участков

ВРИ - важнейшая правовая характеристика земельного участка, определяющая не только его рентабельность, но и эффективность использования.

ВРИ устанавливает возможность строительства тех или иных объектов на участке (разрешает строительство конкретных объектов). ВРИ земельных участков зависит от градостроительных регламентов территориальной зоны, к которой относится земельный участок.

6. Местоположение объекта

Местоположение оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. Данный фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, наличия метро, расположения относительно красной линии при прочих равных условиях.

Степень влияния факторов местоположения на стоимость обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем разделе Отчета.

7. Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики

К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований. Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод.

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

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка.

Диапазоны значений физических характеристик объектов и их влияние на стоимость обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем разделе Отчета.

8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например о возмещении расходов.

9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости. Мебель, прикрепленные предметы оборудования в гостинице или ресторане являются типичными примерами движимого имущества.

10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

5.10 Анализ ликвидности объекта

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. При этом в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи.

На практике рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 10. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

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

Источник информации: методика АРБ по оценке залогов

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определённой степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

- эластичность спроса на данный вид имущества;
- состояние имущества;
- соответствие современным технологиям;
- местоположение.

Оцениваемые объекты недвижимого имущества расположены в г. Дмитров, Московской области, на удалении 80 км от МКАД, и представляют собой производственно-складской комплекс класса С, переоборудованный под торговое помещение, оснащенный всеми видами необходимых коммуникаций, который находится в удовлетворительном состоянии.

В Московской области имеется спрос на коммерческую недвижимость подобного класса, средний срок экспозиции объектов составляет от 6 до 9 месяцев. Учитывая текущее использование помещений, и расположение на автомагистрали с высокой интенсивностью движения, можно предположить, что вероятный срок экспозиции оцениваемого имущества на открытом рынке составит 6 мес.

Таким образом, исходя из приведенной выше таблицы, ликвидность объекта оценки определена как средняя.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Согласно п. 14 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на которые ориентируются участники рынка при формировании цены сделки.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования⁴ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, при определении НЭИ следует рассматривать варианты его использования с учетом такого допущения.

Наиболее эффективное использование определяется в два этапа:

- сначала, для земельного участка как условно незастроенного;
- затем, для земельного участка с существующими улучшениями.

6.1 Анализ НЭИ для земельного участка, как условно свободного

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, разрешенным использованием земельного участка, на котором расположены здание и гараж, является использование для производственной деятельности. Таким образом, законодательно разрешенным использованием оцениваемого земельного участка как условно свободного является размещение зданий производственно-складского назначения.

⁴ Источник информации: стр. 86 «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С.Львов, О.Е. Медведева, Москва, 2003 г., Интэрреклама.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

6.2 Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых помещений и их технического состояния.

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой обособленный имущественный комплекс производственно-складского назначения, в настоящее время переоборудованный и используемый в качестве магазина «Дикси» с гаражом. Расположение объекта вблизи крупных транспортных магистралей, а также конструктивные особенности зданий, делают физически осуществимым использование объектов в соответствии с текущим использованием – в качестве магазина и гаража. Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка с существующими улучшениями является их эксплуатация под производственно-складские и административно-торговые цели, что соответствует его текущему использованию.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

7.1 Последовательность проведения работ по оценке

Проведение оценки объектов недвижимости включало следующие этапы:

- сбор и анализ исходной информации об объекте оценки;
- сбор и анализ данных, характеризующих экономические, социальные, природные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов;
- обоснование выбора подходов и методов оценки;
- применение стандартных процедур расчета стоимости объекта в рамках выбранных методов;
- обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке⁵.

В соответствии с разделом 3 ФСО №1 основными оценочными подходами являются доходный, затратный и сравнительный подходы.

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

Основной принцип данного подхода заключается в том, что поток доходов (обычно показатель чистого дохода), который обеспечивает наивысшую отдачу, соразмерную с заданным уровнем риска, приводит к наиболее вероятной величине стоимости с помощью ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

Основным условием применения данного метода является наличие рыночной информации о доходах, которые приносит или потенциально может принести оцениваемый объект. Источником доходов может быть сдача в аренду, иное коммерческое использование объекта, либо его продажа в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

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

Сравнительный подход основан на предпосылке, что разумный покупатель не будет платить за объект больше, чем требуется для приобретения объекта сопоставимой полезности. Условие применения методов сравнительного подхода – наличие рыночной информации о ценах объектов, являющихся аналогами оцениваемого имущества.

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

⁵ ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Основываясь на собранной информации об объекте оценки, Оценщик пришел к следующему выводу об использовании подходов оценки к определению стоимости объекта оценки:

Таблица 11. Возможность применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке

Критерии	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Цель оценки	Применим Цель оценки - определение рыночной стоимости, позволяет реализовать все три подхода к оценке	Применим Цель оценки - определение рыночной стоимости, позволяет реализовать все три подхода к оценке	Применим Цель оценки - определение рыночной стоимости, позволяет реализовать все три подхода к оценке
Предполагаемое использование результатов оценки	Применим Результаты оценки могут быть использованы для сделок купли-продажи	Применим Результаты оценки могут быть использованы для сделок купли-продажи	Применим Результаты оценки могут быть использованы для сделок купли-продажи
Допущения	Применим	Применим	Применим
Полнота исходной информации	Применим Оценщик располагал в сей необходимой информацией для использования подхода	Применим Оценщик располагал в сей необходимой информацией для использования подхода	Применим Оценщик располагал в сей необходимой информацией для использования подхода
Достоверность исходной информации	Применим Оценщик не выявил факторов недостоверности, которые могли бы повлиять на возможность использования подхода	Применим Оценщик не выявил факторов недостоверности, которые могли бы повлиять на возможность использования подхода	Применим Оценщик не выявил факторов недостоверности, которые могли бы повлиять на возможность использования подхода
Возможность применения	Не применим В условиях развитого рынка применять затратный подход нецелесообразно, так как он основан на приведении к дате оценки стоимости строительства такого же объекта посредством ценовых индексов, имеющую усредненную природу, что увеличивает вероятность ошибки	Применим На рынке существует достаточное количество предложений к продаже, на которые могут ориентироваться заинтересованные стороны при совершении сделки	Применим На рынке существует достаточное количество предложений к продаже, на которые могут ориентироваться заинтересованные стороны при совершении сделки

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, Оценщик использовал сравнительный и доходный подходы в процессе проведения оценки. Результат, полученный в рамках реализации сравнительного и доходного подходов, по мнению Оценщика, достаточно достоверно и адекватно отражают конъюнктуру рынка на дату оценки, поскольку используются объективные данные о предложениях продажи и аренды на рынке недвижимости аналогичных объектов, а различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами учитываются с помощью корректировок; используемые в расчетах данные однородны (удовлетворяют критерию однородности).

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

8.1 Обоснование выбора метода оценки

В рамках настоящего Отчета Оценщик при расчете сравнительным подходом использовал метод сравнения продаж (предложений) с использованием количественных корректировок, поскольку на рынке имеется информация о предложениях к продаже объектов, сходных с оцениваемым.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки⁶.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывалась путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

8.2 Обоснование выбора единицы сравнения

Исходя из практики оценки недвижимости, Оценщик в качестве единицы сравнения при расчете рыночной стоимости имущественного комплекса использовал стоимость 1 кв. м., при расчете стоимости земельного участка - 1 сот. общей площади объектов-аналогов и объекта оценки.

8.3 Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения в соответствии с п. 22 ФСО 7 относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

⁶ «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

8.4 Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правил их отбора для проведения расчетов

В соответствии с п. 22 а) ФСО 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Оценщиком не выявлено достаточное количество объектов, аналогичных оцениваемому, с известными ценами сделок. Информация о сделках является конфиденциальной, и цены, отраженные в договорах купли-продажи могут исказить реальную рыночную стоимость объектов.

Расчет рыночной стоимости проведен по данным открытых источников о предложениях по продаже объектов недвижимости, наиболее приближенных к объекту оценки по основным ценообразующим параметрам (местоположение, функциональная полезность, размеры и пр.), опубликованным на дату, ближайшую к дате оценки.

Для проведения расчетов использованы данные открытых интернет-источников по продаже коммерческой недвижимости, размещенные на сайтах www.avito.ru, www.dm-realty.ru, www.cian.ru и другие источники.

8.5 Расчет стоимости единого объекта недвижимости, включающего здания и земельный участок

Характеристики объектов-аналогов для расчета стоимости приведены в таблице.

Таблица 12. Характеристики объектов-аналогов и объекта оценки

Характеристика объектов-аналогов	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Вид права на здания	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Характеристика объектов-аналогов	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Изменение цены во времени (дата предложения)	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018
Область	Московская	Московская	Московская	Московская	Московская
Район	Дмитровский	Дмитровский	Дмитровский	Дмитровский	Дмитровский
Адрес	Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково	г. Дмитров, д. Жуковка	г. Дмитров, ул. Веретенникова	г. Дмитров, ул. Профессиональная, 133	г. Дмитров, ул. Пушкинская, 1
Удобство доступа	1 линия крупной транспортной магистрали	Внутриквартальное	1 линия второстепенной автодороги	Внутриквартальное	1 линия второстепенной автодороги
Ближайшее окружение	Промышленная зона и административные постройки	Промышленная зона и административные постройки	Промышленная зона и административные постройки	Промышленная зона и административные постройки	Промышленная зона и административные постройки
Тип объекта недвижимости	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс
Класс объекта	С	С	С	С	С
Общая площадь комплекса, кв.м	796,2	1 700,0	950,0	3 233,0	982,0
Площадь земельного участка, кв. м	5 200	55 000	2 000	7 438	550
Наличие избыточного земельного участка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Состав площадей	Административно-торговые - 635,1; отапливаемые складские - 161,1; неотапливаемые складские - 0	Административно-торговые - 0; отапливаемые складские - 1700; неотапливаемые складские - 0	Административно-торговые - 950; отапливаемые складские - 0; неотапливаемые складские - 0	Административно-торговые - 0; отапливаемые складские - 3233; неотапливаемые складские - 0	Административно-торговые - 982; отапливаемые складские - 0; неотапливаемые складские - 0
Площадь административно-бытовых помещений	635,1	0,0	950,0	0,00	982,00
Площадь отапливаемых производственно-складских помещений	161,10	1 700,00	0,00	3 233,00	0,00
Площадь неотапливаемых производственно-складских помещений	0,0	0,0	0,0	0,00	0,00
Состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Назначение	Торгово-складское	Производственные помещения с офисом	ПСН	Производственные помещения с офисом	ПСН
Стоимость предложения с учетом НДС, руб.	-	35 000 000	40 000 000	95 816 000	59 950 000

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Характеристика объектов-аналогов	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость 1 кв. м с учетом НДС, руб.	-	20 588	42 105	29 637	61 049
Ссылка на сайт	-	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimos_t/proizvodstvennoe_pomeschenie_1700_m_929780398	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimos_t/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_950_m_820896259	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimos_t/proizvodstvennoe_pomeschenie_3233_m_1010728037	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimos_t/torgovoe_pomeschenie_982_m_1160739061
Контактная информация	-	8-495-317-17-70	8-926-103-40-44	8-958-769-61-17	8-926-910-96-93

Источник информации: рыночные данные

8.5.1 Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого объекта-аналога от оцениваемого объекта недвижимости, расчет корректировок

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Объект оценки и объекты – аналоги сопоставимы по составу прав на здания, корректировки не вносились. Корректировка на состав прав на земельные участки также не вносилась, так как для объектов производственно-складского назначения состав прав на земельный участок не имеет значительного влияния на стоимость.

Условия финансирования предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Объект оценки и объекты – аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировки не вносились.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Объект оценки и объекты – аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировки не вносились.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

В расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка на изменение цен за период между датами сделки и оценки не проводилась.

Корректировка на уторговывание

Корректировка по данному параметру определена согласно данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД-22, 2018 г., под ред. Е.Е. Яскевича. Копия источника информации приведена ниже.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Таблица 13. Размер корректировки на торг

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6 - 8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.- Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по сред-ним городам в мае 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

Источник информации: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД-22, 2018 г., под ред. Е.Е. Яскевича

В расчетах принято среднее значение корректировки для торговой недвижимости по небольшим городам Московской области – 11,5%.

Удобство доступа

Оцениваемые объекты расположены на первой линии оживленной трассы А-108. Объекты-аналоги расположены внутриквартально, либо на второстепенных автодорогах, доступ к ним ограничен.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Корректировка на удобство доступа вносилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера. Копия источника информации представлена ниже.

Таблица 14. Размер корректировки на удобство доступа

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0.87	0.85	0.89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0.87	0.86	0.89

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера.

По таблице корректировка составит: $1/0,87-1 = 15\%$.

Физические характеристики объекта

Корректировки на тип объекта недвижимости, высоту потолков, материал конструкций не вносились, поскольку аналоги сопоставимы с объектом оценки.

Корректировка на общую площадь объекта

Корректировки на площадь не вносились, так как объект оценки и аналоги сопоставимы по масштабам.

Корректировка на наличие ж/д ветки

Корректировка на наличие железнодорожной ветки не проводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги по данному параметру сопоставимы.

Корректировка на состав площадей

Объект оценки, как и все объекты-аналоги, представляет собой комплекс производственно-складских, административно-торговых помещений. Доля каждого типа помещений в объекте оценки и объектах-аналогах различная, в связи с чем, была введена корректировка на состав площадей.

Обоснование разбивки площадей по объекту оценки приведено в разделе 4 Отчета.

Ниже в таблице приведена разбивка площадей и удельные веса различных видов помещений для объектов-аналогов и объекта оценки.

Таблица 15. Разбивка площадей и полученные удельные веса

Тип помещения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, в т. ч.	796,2	1 700,0	3 233,0	1 586,0	982,0
административные	635,1	0,0	0,0	450,0	982,0

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Тип помещения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
производственно-складские отапливаемые	161,1	1 700,0	3 233,0	1 136,0	0,0
производственно-складские неотапливаемые	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Удельные веса площадей, в т. ч.					
административные	80%	0%	0%	28%	100%
производственно-складские отапливаемые	20%	100%	100%	72%	0%
производственно-складские неотапливаемые	0%	0%	0%	0%	0%
Итого:	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

Источник информации: расчеты Оценщика

Дальнейшие расчеты требуют определения относительной разницы между типами помещений, которая определена по соотношению арендных ставок на разные типы площадей. Среднерыночные коэффициенты соотношения стоимости помещений различных назначений определены по данным аналитического исследования «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки», г. Нижний Новгород: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2017 г., под ред. Лейфера Л.А.

Расчет коэффициентов удорожания/удешевления различных типов помещений по отношению к отапливаемым производственно-складским и расчет удельных весов стоимости в общей стоимости имущественного комплекса для объекта оценки приведен в таблице.

Таблица 16. Расчет коэффициента и удельных весов

Наименование	Коэффициент	Удельный вес
административные	1,51	0,465
производственно-складские отапливаемые	1,00	0,308
производственно-складские неотапливаемые	0,74	0,228
Итого:	3,25	1,00

Источник информации: расчеты Оценщика

Для последующих расчетов необходимо определить величину соотношения производственно-складских площадей к административным, и вывести итоговую корректировку (Кит) на состав площадей, путем соотношения двух коэффициентов по формуле:

$$\text{Кит} = (\text{Коо} / \text{Коа}) / \text{Коа}, \text{ где}$$

Коо – коэффициент по оцениваемому объекту; **Коа** - коэффициент по объекту аналогу.

Таблица 17. Расчет корректировки на состав площадей

Тип помещения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Рассчитанные коэффициенты, в т.ч.					
административные	0,371	0,000	0,000	0,132	0,465
производственно-складские отапливаемые	0,062	0,308	0,308	0,220	0,000
производственно-складские неотапливаемые	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
всего	0,433	0,308	0,308	0,352	0,465
Величина корректировки		41%	41%	23%	-7%

Источник информации: расчеты Оценщика

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Корректировка на состояние

Оцениваемые помещения имеют простой уровень отделки, общее техническое состояние объектов определено как удовлетворительное. Корректировка для объектов, которые находятся в хорошем состоянии, расположены в зданиях более новой постройки, определена согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера. Среднерыночные соотношения цен объектов в зависимости от состояния приводятся в таблице.

Таблица 18. Размер корректировки на состояние объектов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера.

По таблице, корректировка на состояние составила: $1/1,24 - 1 = -19\%$.

Экономические характеристики

Все объекты-аналоги - объекты производственно-складского назначения, что сопоставимо с объектом оценки, корректировка не вносилась.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Движимое имущество по объектам-аналогам и объекту оценки отсутствует.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Другие характеристики, влияющие на стоимость, не выявлены.

Расчет стоимости производственно-складской части комплекса (гаража) методом сравнения продаж приведен в таблице.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Таблица 19. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость единицы сравнения	[руб./кв.м]	-	20 588	42 105	29 637	61 049
Корректировка на уторговывание	[%]	-	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв.м]	-	18 221	37 263	26 229	54 028
Состав передаваемых прав на объект	Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв.м]	-	18 221	37 263	26 229	54 028
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв.м]	-	18 221	37 263	26 229	54 028
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	-	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв.м]	-	18 221	37 263	26 229	54 028
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв.м]	-	18 221	37 263	26 229	54 028
Местоположение	Область	Московская	Московская	Московская	Московская	Московская
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Адрес	Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково	г. Дмитров, д. Жуковка	г. Дмитров, ул. Веретенникова	г. Дмитров, ул. Профессиональная, 133	г. Дмитров, ул. Пушкинская, 1
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%
	Удобство доступа	1 линия крупной транспортной магистрали	Внутриквартально	1 линия второстепенной автодороги	Внутриквартально	1 линия второстепенной автодороги
	<i>Корректировка</i>	-	15%	15%	15%	15%
	Ближайшее окружение	Промышленная зона и административные постройки	Промышленная зона и административные постройки	Промышленная зона и административные постройки	Промышленная зона и административные постройки	Промышленная зона и административные постройки
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Корректировка</i>	[%]	-	15%	15%	15%	15%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	20 943	42 831	30 148	62 101
Физические характеристики	Тип объекта недвижимости	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%
	Общая площадь построек, кв. м	796,2	1 700	950	3 233	982
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%
	Наличие избыточного земельного участка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%
	Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%
	Состав площадей	Административно-торговые - 635,1; отапливаемые складские - 161,1; неотапливаемые складские - 0	Административно-торговые - 0; отапливаемые складские - 1700; неотапливаемые складские - 0	Административно-торговые - 950; отапливаемые складские - 0; неотапливаемые складские - 0	Административно-торговые - 0; отапливаемые складские - 3233; неотапливаемые складские - 0	Административно-торговые - 982; отапливаемые складские - 0; неотапливаемые складские - 0
	<i>Корректировка</i>	-	41%	-7%	41%	-7%
Состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	
<i>Корректировка</i>	-	-19%	-19%	0%	-19%	
<i>Корректировка</i>	[%]	-	21%	-26%	41%	-26%
Скорректированная стоимость	[руб./кв. м]	-	25 410	31 614	42 412	45 838
Экономические характеристики	Назначение	Торгово-складское	Производственные помещения с офисом	ПСН	Производственные помещения с офисом	ПСН
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0%	0%	0%	0%

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	25 410	31 614	42 412	45 838
Общая валовая коррекция	-	-	36%	41%	56%	41%
Весовой коэффициент	-	-	0,264	0,255	0,227	0,255
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв. м с учетом НДС</i>	[руб.]	36 048	<i>Рыночная стоимость объекта, без учета стоимости земельного участка, с учетом НДС</i>			
<i>Итого, рыночная стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная сравнительным подходом, с учетом НДС</i>	[руб.]	28 701 362				

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом стоимость единого объекта недвижимости, с учетом стоимости земельного участка, с учетом НДС составляет **28 701 362 руб.**

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

8.6 Расчет стоимости земельного участка

Описание методики расчетов рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода приводится выше.

Характеристики объектов-аналогов для расчета стоимости приведены в таблице.

Таблица 20. Характеристики объектов-аналогов и объекта оценки

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состав передаваемых прав на объект	Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия рынка	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
	Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют
	Дата предложения	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018
Местоположение	Область	Московская	Московская	Московская	Московская
	Район	Дмитровский	Дмитровский	Дмитровский	Дмитровский
	Адрес	Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково	г. Дмитров, с. Орудьево	г. Дмитров, д. Ивлево	г. Дмитров, д. Морозово
	Категория населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
	Удобство доступа	Свободный доступ легкового и грузового транспорта	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
	Ближайшее окружение	Промышленная зона и административные постройки	Промышленная зона и административные постройки	Промышленная зона и административные постройки	Промышленная зона и административные постройки
Физические характеристики	Общая площадь, кв. м	5 200	20 000	7 000	5 400
	Газоснабжение	условно свободный	по границе участка	по границе участка	по границе участка
	Электроснабжение	условно свободный	по границе участка	по границе участка	по границе участка
	Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
	Наличие строений	условно не застроенный	нет	нет	нет
Экономические характеристики	Категория земель	Земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности	земли промышленности
	Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов	для производственных целей	для производственных целей	для производственных целей
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	-	14 000 000	5 400 000	3 780 000
	Цена предложения с учетом корректировки на здания, руб.	-	14 000 000	5 400 000	3 780 000
	Цена предложения, руб./кв. м	-	700	771	700
Источники	Контактное лицо	-	8-926-910-96-93	8-958-100-03-52	8-916-439-39-69

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Источник информации	-	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye-uchastki/uchastok-2-ga-promnaznacheniya-1032681408	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye-uchastki/uchastok-70-sot-promnaznacheniya-17053721 49	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye-uchastki/uchastok-54-sot-promnaznacheniya-87574714 7

Источник информации: рыночные данные

8.6.1 Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого объекта-аналога от оцениваемого объекта недвижимости, расчет корректировок

Корректировка на здания, расположенные на земельном участке

Земельный участок оценивается как условно свободный. Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировки не вносились.

Условия финансирования предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировки не вносились.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Объект оценки и объекты – аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировки не вносились.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

В расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка на изменение цен за период между датами сделки и оценки не проводилась.

Корректировка на уторговывание

Корректировка по данному параметру определена согласно данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД-22, 2018 г., под ред. Е.Е. Яскевича. Копия источника информации приведена ниже.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Таблица 21. Размер корректировки на торг

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6 - 8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.- Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по сред-ним городам в мае 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

Источник информации: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД-22, 2018 г., под ред. Е.Е. Яскевича

В расчетах принято среднее значение корректировки для земельных участков по небольшим городам Московской области – 13,5%.

Местоположение объекта

Объект оценки и объекты – аналоги сопоставимы по местоположению, корректировки не вносились.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Физические характеристики объекта

Корректировка на общую площадь земельного участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе данных «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера. Копия источника информации представлена ниже.

Таблица 22. Размер корректировки на площадь

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера.

Расчет корректировки приведен в таблице.

Таблица 23. Расчет корректировки на площадь

Параметр	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта, кв. м	5 200,0	20 000,0	7 000,0	5 400,0
Корректировка		0,09	0,00	0,00

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на наличие коммуникаций

Земельный участок для проведения расчетов рассматривался как условно свободный от строений и коммуникаций. Объекты-аналоги имеют либо коммуникации по границе участков, что сопоставимо с фактическими условиями по объекту оценки. Таким образом, корректировка по данному параметру не вносилась.

Корректировка на наличие ж/д ветки

Корректировка не проводилась, поскольку объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру с объектами оценки.

Экономические характеристики

Все объекты-аналоги расположены на землях населенных пунктов, что сопоставимо с объектом оценки. Объекты-аналоги также сопоставимы с объектом оценки по виду разрешенного использования, поскольку на них возможно строительство производственно-складских помещений.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Движимое имущество по объектам-аналогам и объекту оценки отсутствует.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Другие характеристики, влияющие на стоимость, не выявлены.

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж приведен в таблице.

Таблица 24. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	кв. м	-	20 000	7 000	5 400
Цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м	-	700	771	700
Корректировка на уторговывание	[%]	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м	-	606	667	606
Вид права	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	606	667	606
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	606	667	606
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	-	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	606	667	606
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	606	667	606
Местоположение	Адрес	Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково	г. Дмитров, с. Орудьево	г. Дмитров, д. Ивлёво	г. Дмитров, д. Морозово
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Район	Дмитровский	Дмитровский	Дмитровский	Дмитровский
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Категория населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	606	667	606
Физические характеристики	Общая площадь, кв. м	5 200,00	20 000,00	7 000,00	5 400,00
	Корректировка	-	9%	0%	0%
	Газоснабжение	условно свободный	по границе участка	по границе участка	по границе участка
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Электроснабжение	условно свободный	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%
	Наличие строений	условно не застроенный	нет	нет	нет
	Корректировка	-	0%	0%	0%
<i>Корректировка</i>	[%]	-	9%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	660	667	606
Экономические характеристики	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов	для производственных целей	для производственных целей	для производственных целей
	Корректировка	-	0%	0%	0%
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	660	667	606
Общая валовая коррекция	-	-	9,0%	0,0%	0,0%
Весовой коэффициент	-	-	0,00	0,50	0,50
Средневзвешенная стоимость	руб./кв. м	636			
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	3 309 243			

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка общей площадью 5 200 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково, определенная сравнительным подходом, составит: **3 309 243 руб. (НДС не облагается).**

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода (который является частным случаем метода дисконтирования денежных потоков). В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Поскольку рынок аренды сопоставимой недвижимости в настоящее время стабилен, текущее использование оцениваемого объекта соответствует наиболее эффективному использованию и предполагает в ближайшем будущем стабильный доход, оценщик применил в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости объектов метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

$ЧОД$ – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации;

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

9.1 Определение рыночных ставок арендной платы для оцениваемых помещений

В результате исследования рынка аренды офисных помещений в районах, сопоставимых с объектом оценки, для сравнения и дальнейших расчетов были отобраны несколько аналогов.

Приведение цен предложения арендных ставок к единому базису расчета

Величина годовой арендной платы определяется без НДС, с учётом коммунальных и эксплуатационных расходов, что требует приведения запрашиваемых арендных ставок к одному базису.

Цены предложения аналогов могут включать или не включать коммунальные платежи. Расчет коммунальных платежей для аналогов, по которым они не включены в арендную плату, проводился по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 22, под редакцией Е.Е. Яскевича. В справочнике имеются данные о величине эксплуатационных расходов для разных типов помещений, удельная величина коммунальных платежей по аналогам определена как 1/2 от эксплуатационных расходов для производственных объектов. Копия источника информации приведена ниже.

Таблица 25. Копия источника информации для обоснования коммунальных платежей по аналогам

Таблица 1.6.1.

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1.	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 680	5 790	4 008
	Эксплуатационные расходы	5 180	3 990	2 680
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 610	7 290	5 400
	Эксплуатационные расходы	6 195	4 710	3 650
1.3.	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 810	2 590	1 790
	Эксплуатационные расходы	2 260	1 810	1 310
2.	Санкт/Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 460	5 510	3 580
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 160	5 860	4 540
2.3.	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 210	1 850	1 330
	Эксплуатационные расходы	1 780	1 490	960
3.	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 620-2 480	1 310-2 290	950-1 730

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 14 - 18% по сравнению с Москвой. Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Источник информации: СРД №22, 2018 г., под ред. к.т.н., Е.Е. Яскевича, стр. 17

Таким образом, корректировка к арендным ставкам по аналогам составила $1\,730 / 2 = 865$ руб./кв. м./год.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже.

Таблица 26. Характеристика объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Передаваемые права	Право пользования и	Право пользования и	Право пользования и	Право пользования и

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
	владения	владения	владения	владения
Адрес	Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково	Московская область, Дмитров, мкр. им. А.Маркова, 3а	Московская область, Дмитровский р-н, с/пос. Горшково	Московская область, Дмитров, Ковригинское шоссе
Категория населенного пункта	Прочие населенные пункты	Районный центр	Прочие населенные пункты	Районный центр
Удобство доступа	1 линия крупной транспортной магистрали	Внутриквартально	Внутриквартально	1 линия крупной транспортной магистрали
Тип здания	Производственно-складское, класс С	ПСН	ПСН	ПСН
Назначение	Производственно-складское	ПСН	ПСН	ПСН
Площадь, предлагаемая в аренду, м ²	161,1	18,0	200,0	30,0
Состояние отделки	Удовлетворительное	Хорошее состояние, стандартное состояние	Хорошее состояние, стандартное состояние	Хорошее состояние, стандартное состояние
Наличие отопления	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое
Этаж	1 из 1	1 из 1	1 из 1	1 из 1
Дата оценки/предложения	5 сентября 2018 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Арендная ставка с НДС, руб./м ² /год		8 667	4 800	10 400
Арендная ставка без НДС, руб./м ² /год		7 345	4 068	8 814
Источник информации		https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/tsentr_goroda_203034m_pod_ofisili_torgovlyu_876786343	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_200_m_1103325814	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_30_m_na_tasse_a_108_586548156
Контакт		8-963-634-19-67	8-985-001-88-18	8-903-671-74-84

Источник информации: анализ рынка

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и объекта оценки применялись корректировки.

На объем передаваемых прав

Объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости предполагают передачу права аренды, корректировка не вносилась.

На финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

На условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

На дату предложения

Вследствие того, что в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

На снижение цены в процессе торгов

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения.

Ставки аренды по помещениям объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. Корректировка на торг определена в соответствии с данными аналитического исследования «Научно Практического Центра Профессиональной Оценки», г. Москва: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», №22, 2018 г., под ред. Яскевича Е.Е. Копия источника информации приводится ниже.

Таблица 27. Корректировка на торг

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6 -8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.- Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по сред-ним городам в мае 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Источник информации: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», №22, 2018 г., под ред. Яскевича Е.Е.

Корректировка на торг принята по среднему значению диапазона для производственно-складской недвижимости в Московской области – 9%.

Корректировка на местоположение

Оцениваемые объекты расположены в Синьковском с/п, пос. Ново-Синьково. Часть подобранных объектов-аналогов расположена в г. Дмитров, районном центре. Корректировка на местоположение вносилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера. Копия источника информации представлена ниже.

Таблица 28. Размер корректировки на местоположение

Удельная арендная ставка			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.83	0.81	0.84
Райцентры с развитой промышленностью	0.75	0.74	0.77
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.58	0.62
Прочие населенные пункты	0.49	0.47	0.52

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера.

Корректировка на удобство доступа

Оцениваемые объекты расположены на первой линии оживленной трассы А-108. Часть подобранных объектов-аналогов расположена внутриквартально, доступ к ним ограничен. Корректировка на удобство доступа вносилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера. Копия источника информации представлена ниже.

Таблица 29. Размер корректировки на удобство доступа

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0.87	0.85	0.89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0.87	0.86	0.89

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера.

Корректировка на площадь

Корректировка вносилась согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера. Копия источника информации представлена ниже.

Таблица 30. Размер корректировки на площадь

Таблица 82

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера.

Корректировка на состояние помещений

Для учета разницы в арендной плате использовались данные «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера. Копия источника информации приведена ниже.

Таблица 31. Копия источника информации для обоснования величины скидки на состояние

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Удельная арендная ставка			
Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1.17	1.16	1.18
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0.81	0.80	0.83

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера.

На этаж расположения

Корректировка не применялась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

Корректировка на наличие коммуникаций

Оцениваемые помещения и объекты-аналоги оборудованы всеми коммуникациями, в связи с чем введение корректировки по данному фактору не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Методика определения весовых коэффициентов описана выше, при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Расчет ставки арендной платы для офисных помещений приведен в таблице ниже.

Таблица 32. Расчет ставки арендной платы для производственно-складских помещений

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Передаваемые права	Право пользования и владения	Право пользования и владения	Право пользования и владения	Право пользования и владения
Адрес	Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково	Московская область, Дмитров, мкр. им. А.Маркова, За	Московская область, Дмитровский р-н, с/пос. Горшково	Московская область, Дмитров, Ковригинское шоссе
Категория населенного пункта	Прочие населенные пункты	Районный центр	Прочие населенные пункты	Районный центр
Удобство доступа	1 линия крупной транспортной магистрали	Внутриквартально	Внутриквартально	1 линия крупной транспортной магистрали
Тип здания	Производственно-складское, класс С	ПСН	ПСН	ПСН
Назначение	Производственно-складское	ПСН	ПСН	ПСН
Площадь, предлагаемая в аренду, м ²	161,1	18,0	200,0	30,0
Состояние отделки	Удовлетворительное	Хорошее состояние, стандартное состояние	Хорошее состояние, стандартное состояние	Хорошее состояние, стандартное состояние
Наличие отопления	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое
Этаж	1 из 1	1 из 1	1 из 1	1 из 1
Дата оценки/предложения	5 сентября 2018 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Арендная ставка без НДС, руб./м ² /год		7 345	4 068	8 814

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
<i>Внесение корректировок</i>				
Передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Дата предложения		1,00	1,00	1,00
Уторгование	9,00%	0,91	0,91	0,91
Местоположение		0,65	1,00	0,65
Удобство доступа		1,15	1,15	1,00
Площадь		0,93	1,00	0,93
Этаж		1,00	1,00	1,00
Наличие отдельного входа		1,00	1,00	1,00
Состояние отделки		0,85	0,85	0,85
Наличие отопления		1,00	1,00	1,39
<i>Итоговая поправка</i>		<i>0,543</i>	<i>0,894</i>	<i>0,656</i>
Скорректированная арендная ставка, руб./м ² /год		3 990	3 637	5 785
Рыночно обоснованная ставка аренды производ.помещений, руб./м ² /год без НДС	4 470			

Источник информации: расчеты Оценщика

Для определения ставки аренды административно-торговой части базы (магазина), Оценщик к полученной выше величине применил корректировки на назначение и на площадь.

Корректировка на назначение

Корректировка на назначение частей производственной базы определена согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера. Среднерыночные соотношения цен объектов в зависимости от состояния приводятся в таблице.

Таблица 33. Размер корректировки на назначение

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1.51	1.47	1.54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1.23	1.21	1.25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1.51	1.47	1.55
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1.24	1.22	1.27

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера.

Корректировка на общую площадь объекта

Корректировка вносилась согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера. Копия источника информации представлена ниже.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Таблица 34. Размер корректировки на площадь

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера.

Расчет ставки аренды административно-бытовой части комплекса (магазина) приведен в таблице.

Таблица 35. Расчет ставки аренды для административно-бытовых помещений

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения	Оцениваемый объект	Гараж
Рыночно обоснованная ставка аренды производ.помещений, руб./м ² /год без НДС	[руб./кв. м/год]	-	4 470
Экономические характеристики	Назначение	Торговое	Производственные помещения
Корректировка	[%]	-	51%
Общая площадь построек, кв. м	кв. м	635,1	161,1
Корректировка	-	-	-15%
Рыночно обоснованная ставка аренды торг.помещений, руб./м ² /год без НДС	[руб.]	5 737	

Источник информации: расчеты Оценщика

9.2 Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$ПВД = S * A$, где

S - площадь, сдаваемая в аренду, м²;

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

А - арендная ставка за 1 м2 в год.

В рассматриваемом случае, ПВД - это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Для определения арендопригодной (доходоприносящей) площади, площадь технических помещений (венткамеры, аккумуляторные, трансформаторные, электрощитовые, воздуховоды, бойлерные, компрессорные, тепловые пункты и пр.) вычиталась из общей площади помещений. Коридоры, вестибюли, санузлы и подсобные помещения входят в арендопригодную площадь, как у объекта оценки, так и у аналогов. Площадь доходнеприносящих помещений определялась по данным Заказчика. Арендопригодная площадь получилась равна общей площади помещений и составила 161,1 и 635,1 кв. м соответственно для гаража и магазина.

Расчет величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде для оцениваемого объекта представлен ниже.

Таблица 36. Расчет потенциального валового дохода

Показатель	Торговые помещения	Складские помещения
Площадь объекта оценки, кв. м.	635,10	161,10
Арендная ставка, руб./кв. м/год, без НДС	5 737	4 470
Арендопригодная площадь, кв. м.	635,10	161,10
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду помещений	3 643 724	720 117

Источник информации: расчеты Оценщика

9.3 Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Потери от неиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Расчет коэффициента неиспользования производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = \frac{T_c}{(N_a + T_c)},$$

где:

Кнд–коэффициент неиспользования;

Тс– средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

Na– период, на который заключается договор аренды.

По данным риелторских компаний, занимающихся продажей коммерческой недвижимости ("Альянс-Эстейт", тел. 253-4202, <http://www.alestate.ru>, "PennyLaneRealty", тел. 232-00-99, <http://www.realtor.ru>, "Миэль", тел. 775-7555, <http://cre.miel.ru>), было определено, что средний период для помещений, сопоставимых с оцениваемыми помещениями, в течение которого они свободны, составляет в среднем 3 месяца. Средний период, на который заключается договор аренды, – 5 лет года.

Потери от недозагрузки были определены на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»,

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера и «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера. Копия источников информации представлена ниже.

Таблица 37. Величина потерь от недозагрузки

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,7%	13,0% 14,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,1%	12,4% 13,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	13,3% 14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	17,9% 20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,6%	12,0% 13,3%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера.

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4% 11,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7% 14,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	12,3%	11,4% 13,1%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Соответственно, процент недозагрузки принимался равным 12,6% и 11,10% для гаража и магазина соответственно.

Стандартные условия сдачи помещений в аренду предполагают проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение потерь от неуплаты аренды. Так, арендодателем устанавливаются следующие условия сдачи площадей в аренду:

- создание за счет средств арендаторов страхового фонда, в размере до 2 месячных арендных платежей;
- выставление счетов на оплату аренды и сбор платежей в начале очередного периода.

Указанные выше мероприятия позволяют практически до нуля снизить риск неуплаты платежей недобросовестными арендаторами.

Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы определены на основании данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга под редакцией Е.Е. Яскевича (СРД № 22, 2018 г.). Копия источника информации приведена ниже.

Таблица 38. Копия источника информации для обоснования величины операционных расходов по типам помещений, руб./кв. м/год с НДС

Таблица 1.6.1.

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1.	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 680	5 790	4 008
	Эксплуатационные расходы	5 180	3 990	2 680
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 610	7 290	5 400
	Эксплуатационные расходы	6 195	4 710	3 650
1.3.	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 810	2 590	1 790
	Эксплуатационные расходы	2 260	1 810	1 310
2.	Санкт/Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 460	5 510	3 580
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 160	5 860	4 540
2.3.	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 210	1 850	1 330
	Эксплуатационные расходы	1 780	1 490	960
3.	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 620-2 480	1 310-2 290	950-1 730

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 14 - 18% по сравнению с Москвой. Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, под ред. Е.Е. Яскевича, № 22, 2018 г.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

9.4 Расчет резерва на замещение

Расходы на замещение предполагают регулярные отчисления в фонд накопления на проведение капитального ремонта. Если предположить, что отчисления будут происходить ежегодно на депозитарный счет, то величина ежегодных отчислений исчисляется по формуле (модель Хоскольда):

$$P_{\text{зам}} = \frac{C_{\text{рем}} \times i}{(1+i)^n - 1}$$

где:

$P_{\text{зам}}$ – ежегодные отчисления в фонд замещения;

$C_{\text{рем}}$ – стоимость капитального ремонта;

i – процентная ставка – 7,172 % (среднее значение эффективной доходности к погашению облигаций Российской Федерации ОФЗ-26212-ПД, с датой погашения 19.01.2028, рассчитанное на дату оценки);

n – периодичность проведения капитального ремонта (30 лет). Нормативный срок службы короткоживущих элементов зданий, требующих проведения периодической замены, в среднем составляет 30 лет, поэтому периодичность проведения ремонта также принята равной 30 годам.

Средняя стоимость затрат на капитальный ремонт офисных помещений, по данным открытых источников информации, составляет 10 323,31 руб. за 1 кв. м. с учетом НДС.

Таблица 39. Расчет среднерыночной стоимости ремонта

Источник информации	Минимальная цена, руб./кв. м	Максимальная цена, руб./кв. м	Среднее значение, руб./кв. м
http://xn--7kcbjifc5apciiooc2apb0ack.xn--p1ai/ceny	6 761,40	-	
https://aurumv.ru/%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%8B/	2 360,00	21 240,00	
http://www.mart.ru/remont_office.php	2 950,00	6 490,00	
https://www.allrepairs.ru/remont-ofisov/#part5	7 080,00	17 700,00	
http://srg-reмонт.ru/index.php/uslugi/remont-ofisov	5 310,00	17 700,00	
http://www.sk-reмонт.com/vidy-i-stoimost-remonta-pod-kluch/vidy-remonta-nezhilyh-pomescheniy/	3 540,00	15 340,00	
http://www.deko-art.ru/services/remont/	7 080,00	15 340,00	
	5 011,63	15 635,00	10 323,31

Резерв на замещение для производственно-складских объектов определен как ½ от стоимости ремонта для офисно-торговых объектов.

Расчет удельного показателя резерва на замещение приведен в таблице.

Таблица 40. Расчет резерва на замещение

Резерв на замещение	Значение
Депозитная ставка, %	7,17
Стоимость капитального ремонта, руб./кв. м. без учета НДС	8 749
Проведение кап. ремонта, лет	30
Резерв на замещение для офисно-торговых помещений, за 1 кв. м/год без учета НДС	89,79

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Резерв на замещение	Значение
Резерв на замещение для офисно-торговых помещений, за 1 кв. м/год без учета НДС	44,90

Источник информации: расчеты Оценщика

9.5 Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Величина коэффициента капитализации k определяется по формуле:

$$k = \frac{NOI}{P}, \text{ где}$$

k – коэффициент капитализации;

NOI – чистый операционный доход (ЧОД);

P – цена недвижимости.

Величина ставки капитализации отражает масштаб ожидания возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и учитывает действительную инфляцию и возможность вложений капитала.

Коэффициенты капитализации были определены на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера и «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера. Копия источников информации представлена ниже.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Таблица 41. Копия источника информации для обоснования коэффициента капитализации

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**
Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,0%	11,4%	12,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,6%	12,0%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,0%	11,3%	12,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,3%	10,6%	12,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	11,7%	13,0%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера.

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**
Таблица 55

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	11,0%	11,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	11,0%	12,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,8%	11,3%	12,3%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под редакцией Л. А. Лейфера.

По таблице, коэффициент капитализации принят как среднее значение по доверительному интервалу и составил 12,3% и 11,4% для гаража и магазина соответственно.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

9.6 Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов осуществляется по нижеприведенной формуле:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

$ЧОД$ – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации.

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 42. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода

Показатель	Объект 1 Торговые помещения	Объект 2 Складские помещения
Площадь объекта оценки, кв. м.	635,10	161,10
Арендная ставка, руб./кв. м/год, без НДС	5 737	4 470
Арендопригодная площадь, кв. м.	635,10	161,10
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду помещений	3 643 724	720 117
Коэффициент экономического недоиспользования	11,10%	12,60%
Потери от недоиспользования помещений Объекта оценки	404 453	90 735
Действительный валовый доход	3 239 271	629 382
Операционные расходы, руб./кв.м. без НДС	1 466	805
Величина операционных расходов	931 121	129 699
Резерв на замещение, руб./кв. м	90	45
Чистый операционный доход	2 251 125	492 451
Коэффициент капитализации	11,40%	12,30%
Стоимость Объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. (без учёта НДС)	19 746 709	4 003 664
Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. (без учёта НДС)	23 750 373	
Стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	3 309 243	
Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. (с учетом НДС)	27 429 776	

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, стоимость оцениваемых объектов недвижимости, определенная в рамках доходного подхода, составляет **27 429 776 руб. с учетом НДС.**

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.

В рамках отчета для расчета рыночной стоимости использовалось два подхода – сравнительный и доходный. Поскольку оба подхода дают обоснованное представление о рыночной стоимости объекта оценки, подходам были присвоены одинаковые веса – 0,5. Обоснование применения и отказа от подходов приведено в соответствующем разделе отчета.

Согласование результатов расчетов приведено в таблице.

Таблица 43. Согласование результатов расчетов рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование подхода	Стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС
1	Сравнительный	28 701 362	0,5	28 065 569
2	Доходный	27 429 776	0,5	
3	Затратный	Не применялся	-	
Рыночная стоимость объекта оценки				28 065 569

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, составляет:
27 532 563 (двадцать семь миллионов пятьсот тридцать две тысячи пятьсот шестьдесят три) руб. с НДС

Пообъектный расчет рыночной стоимости зданий, расположенных на земельном участке, проведен пропорционально общей площади объектов и с учетом назначения объектов.

Таблица 44. Распределение полученной рыночной стоимости на оцениваемые объекты

Показатели	Объект 1	Объект 2
Наименование	Сооружение - гараж, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0250206:4133)	Нежилое здание – вычислительный центр, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0250206:4132)
Площадь, кв. м.	161,1	635,1
Рыночная стоимость имущественного комплекса, руб. с НДС	28 065 569	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	3 309 243	
Рыночная стоимость имущественного комплекса, руб. с НДС, без учета стоимости земельного участка	24 756 326	
Назначение помещений здания	Производственно-складское	Административно-торговое
Коэффициент к рыночной стоимости в зависимости от назначения помещений	1,00	1,51
Удельный вес объекта в общей площади комплекса	0,14	0,86
Рыночная стоимость объекта с учетом вклада в общую стоимость, руб. с НДС, без учета стоимости земельного участка	3 560 611	21 195 715

Источник информации: расчеты Оценщика

Итоговые результаты расчета рыночной стоимости объектов приведены в таблице.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Таблица 45. Распределение полученной рыночной стоимости на оцениваемые объекты

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объектов оценки, руб.	Учет в стоимости НДС
1	Сооружение - гараж, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0250206:4133)	161,1	50:04:0250206:4133	3 560 611	с учетом НДС
2	Нежилое здание – вычислительный центр, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0250206:4132)	635,1	50:04:0250206:4132	21 195 715	с учетом НДС
3	Земельный участок, категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под производственными зданиями и сооружениями, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково(кадастровый номер 50:04:0250206:39)	5 200,0	50:04:0250206:39	3 309 243	не облагается НДС
ИТОГО				28 065 569	

Источник информации: расчеты Оценщика

В соответствии с п. 30 Федерального Стандарта Оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, Оценщик, после проведения процедуры согласования результатов оценки стоимости объекта, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

На основании проведенного анализа рынка, расчетов и выводов, сделанных в настоящей работе, по мнению Оценщика, возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость Объекта оценки составляет (+/-) 5% или:

Минимальная граница, руб. – 26 662 291 руб.

Максимальная граница, руб. –29 468 847 руб.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

11. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с договором № 115-79/18 от 05.09.2018 г. на оказание услуг по оценке Общество с ограниченной ответственностью «ТехИнвестЭкспертиза» провело оценку рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м., расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв. м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково.

Дата оценки: 05 сентября 2018 года.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м., расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв. м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково, по состоянию на дату оценки, с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, составляет с учетом НДС:

28 065 569 (двадцать восемь миллионов шестьдесят пять тысяч пятьсот шестьдесят девять) руб.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объектов оценки, руб.	Учет в стоимости НДС
1	Сооружение - гараж, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0250206:4133)	161,1	50:04:0250206:4133	3 560 611	с учетом НДС
2	Нежилое здание – вычислительный центр, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0250206:4132)	635,1	50:04:0250206:4132	21 195 715	с учетом НДС
3	Земельный участок, категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под производственными зданиями и сооружениями, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково(кадастровый номер 50:04:0250206:39)	5 200,0	50:04:0250206:39	3 309 243	не облагается НДС
	ИТОГО			28 065 569	

Оценщик

П.Д. Аввакумов

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Документы Заказчика

- Инвентаризационная опись имущества;
- Прочие документы.

Нормативные акты

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611.

Научная литература

- Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости, Москва, Финансы и статистика, 2002 год.
- Харрисон Генри С., Оценка недвижимости, Москва, РОО, 1994 год.
- П.Р. Грабовой, Экономика и управление недвижимостью, Москва, Издательство Ассоциации строительных вузов, 1999 год.
- В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров. Введение в теорию оценки недвижимости. – М. 1998. – 330 с.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково


13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ РАСЧЕТАХ

Продажа имущественных комплексов Аналог №1

Производственное помещение, 1700 м² 35 000 000 Р

№ 929780398, размещено 30 августа в 14:35 (1255 (+5))

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 495 317-17-70

[Написать сообщение](#)

Мизль «Офис в Дмитрове»
Агентство

Контактное лицо
Специалист по недвижимости
Адрес:
Московская область, Дмитров, д. Жуковка

Мизль «Офис в Дмитрове»
Ускорим движение Вашей недвижимости!

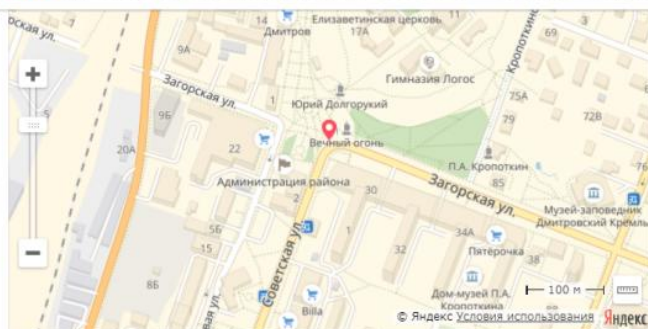
100 объявлений агентства

Акция
Узнать больше о детском клубе «Пятерочки»

Площадь: 1700 м²

Адрес: Московская область, Дмитров, д. Жуковка [Скрыть карту](#)

[Производственное помещение, 1700 м²](#) 35 000 000 Р Специалист по недвижки... 8 495 317-17-70 [Написать сообщение](#)



Продается производственное помещение 3500 кв. м., 1700 кв. м. и 1300 кв. м. в д. Жуковка, Дмитровский р-н. (от МКАД 70 км.).

Участок 5,5 га ровный правильной формы, не огорожен, без насаждений. На участке 3 производственных помещения:

1 300 кв. м. – 13 650 000 руб.

1 700 кв. м. – 17 850 000 руб.

3 500 кв. м. – 35 000 000 руб.

Во всех помещениях есть комнаты для проживания, с/у, холодильник на 500 кубов. Есть охрана и круглогодичный подъезд.

Возможна рассрочка на год или обмен на недвижимость!

Коммуникации: электричество 300 кВт, вода, септик.

В шаговой доступности остановка общественного транспорта, магазин, а так же живописный лес который полон грибами и ягодами. Ж/Д станция «Орудьево» в 4 км от участка. В 10 км от участка расположен г. Дмитров где вся городская развитая инфраструктура в доступности.



[Пожаловаться](#)



HOFF- Диван Кровать
от 4 299 р.

hoff.ru



Риелтор Директ

Гостиница «Пекин»
на Маяковской!

hotelpeking.ru



Риелтор Директ

Другие объявления агентства [Мизль «Офис в Дмитрове»](#)


Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Аналог №2

Помещение свободного назначения, 950 М² 40 000 000 Р

№ 820896259, размещено 22 августа в 12:34 (4)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 926 103-40-44

[Написать сообщение](#)


Михаил
Агентство
На Авито с июня 2014
Завершено 78 объявлений

12 объявлений пользователя

Контактное лицо
Михаил
Адрес
Московская область, Дмитров, ул
Веретенникова

Площадь: 950 м²

Адрес: Московская область, Дмитров, ул Веретенникова [Скрыть карту](#)



InvestTorgi.ru

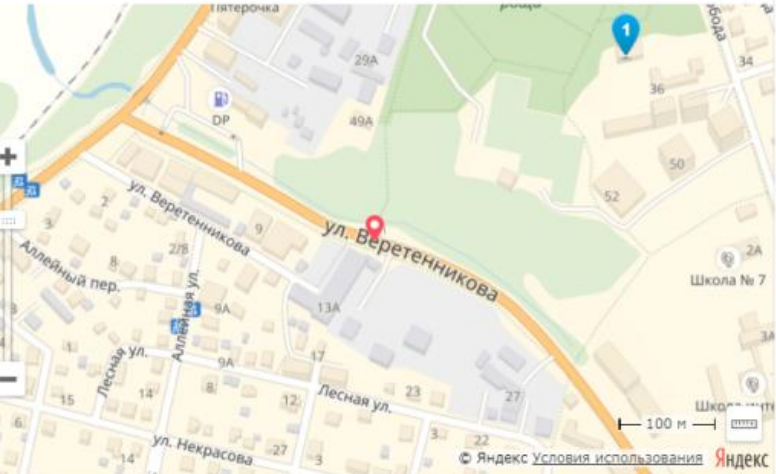
Квартира в ЖК Шоколад с видом на Кремль. От 250 000 руб./м²

Цена ниже рынка. Продажа в рамках торгов по банкротству

Чтобы выйти из полноэкранного режима, нажмите **F1**

Площадь: 950 м²

Адрес: Московская область, Дмитров, ул Веретенникова [Скрыть карту](#)



г. Дмитров, ул Веретенникова, продаю 1-о этажное здание магазина 950 кв.м., постройка 2014 года, 20 соток земельный участок в собственности, первая линия дороги, большая парковка, цена 40000000 руб.


Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Аналог №3

Производственное помещение, 3233 м² ~ 95 816 000 ₽

№ 1010728037, размещено 19 августа в 10:28 📍 816 (+5)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 958 769-61-17

[Написать сообщение](#)

Агентство недвижимости "ЮрРиэлтКом"
Агентство

Контактное лицо
Милан

Адрес
Дмитров, Московская область, Профессиональная улица, 133

Агентство недвижимости "ЮрРиэлтКом"
Продажа квартир/комнат, покупка квартир, аренда, продажа земельных участков, покупка земельных участков, коммерческая недвижимость.

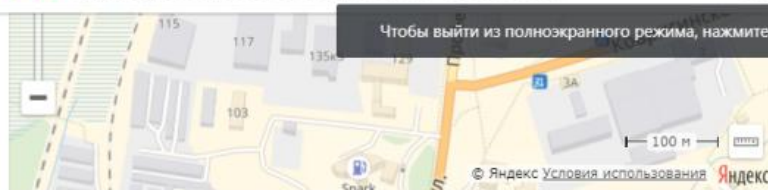
201 объявление агентства

InvestTorgi.ru
Квартира в ЖК Шоколад с видом на Кремль. От 250 000 руб./м²

Площадь: 3233 м²

Адрес: Дмитров, Московская область, Профессиональная улица, 133
[Скрыть карту](#)


[❤️](#) [📄](#) **Производственное помещение, 3233 м²** **95 816 000 ₽** **Милан** **8 958 769-61-17** [Написать сообщение](#)



ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКОГО ОБЪЕКТА С ПРЯМЫМ ВЪЕЗДОМ / ВЫЕЗДОМ НА УЛИЦУ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ И СВОБОДНОЙ ПЛОЩАДЬЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 4566 КВ.М.! Здание в собственности. Площадь всех помещений 2-х этажного здания = 3233,5 кв.м. Здание занимает 2872 кв.м (36,47 X 78,77) на арендованном земельном участке площадью 7438 кв.м. (долгосрочная аренда). Дополнительно оформлен сервитут на прилегающие к зданию 505 кв. м (с северной стороны здания). Согласована возможность организации въезда/выезда на Профессиональную ул., к которой примыкает земельный участок. Возможно обустройство парковки площадью 4500 кв.м. Газ 247 м3/сут. Водоснабжение и водоотведение 4,53 м3/сут. Электрическая мощность - 1780 кВт (2 трансформатора по 1000 кВА.). Возможен арендный бизнес с окупаемостью до 8-ми лет. Возможно изменение вида разрешенного использования земельного участка и здания для размещения ГОСТИНИЦЫ, ОФИСНОГО ЦЕНТРА, МАГАЗИНА, ТОРГОВОГО ЦЕНТРА, РЫНКА, ФИТНЕС-ЦЕНТРА, ДЕТСКОГО РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО/ОБУЧАЮЩЕГО/СПОРТИВНОГО ЦЕНТРА, и др. Общая стоимость -95 816 000 руб. с НДС (НДС возмещается из бюджета РФ покупателю).

Откидная кровать 3 в 1! ✕

[olissys.com](#)



Яндекс Директ


Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Аналог №4

Торговое помещение, 982 м² 59 950 000 ₽

№ 1160739061, размещено 15 августа в 12:33 2468 (+4)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 926 910-96-93



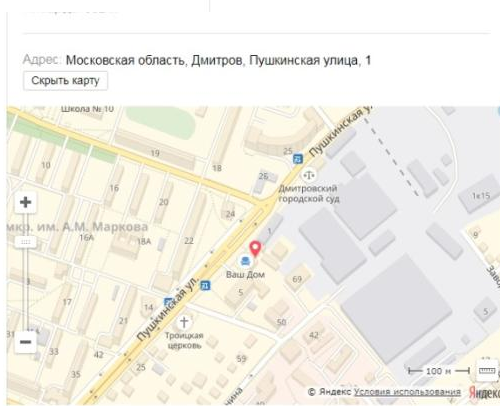
[Написать сообщение](#)

"Северное Подмосквье-Агентство недвижимости"
Агентство
На Авито с ноября 2016

Контактное лицо
Юлия

Адрес
Московская область, Дмитров, Пушкинская улица, 1

"Северное Подмосквье-Агентство недвижимости"
Доверьтесь профессионалам с большим опытом работы в сфере недвижимости.

Продается действующий торговый центр, расположенный в центральной части города Дмитров, ул. Пушкинская, общей площадью 982 кв. м.

Характеристика:

Характеристика:

Торговый центр 2009 года постройки, 3-х этажный, свободная планировка (подземный этаж – 156,4 кв. м, 1,2,3-й этажи по 275,2 кв.м). В здании 3 входа, дебаркадер, высота потолков – 3,5 м.

Коммуникации: водопровод, газ, канализация все центральные, интернет, охрана сигнализация, видеонаблюдение.

Вид права – собственность, юридическое лицо.

Земельный участок общей площадью 550 кв. м., из них 142 кв. м не застроенной территории с возможностью реконструкции здания. Парковка по периметру здания. Торговый центр расположен в центральной части города с большим пешеходным и автомобильным трафиком.

Дмитровский район это крупный экономический центр Московской области с развитым производством, сельским хозяйством, благоприятным инвестиционным климатом и социальной инфраструктурой.

111 объявлений агентства

Реклама

Арендный бизнес окупится быстро!

Доходность до 16,5% в год
Арендаторы - Пятерочка, Магнит, Заходи и звони!

Стрит-ритейл
От собственника

Быстрая окупаемость Индексация дохода
soverent.ru Адрес и телефон Москва

Реклама

Арендный бизнес окупится быстро!

Доходность до 16,5% в год
Арендаторы - Пятерочка, Магнит, Заходи и звони!

Стрит-ритейл От собственника

Быстрая окупаемость Индексация дохода
soverent.ru Адрес и телефон Москва

Реклама

Арендный бизнес окупится быстро!

Арендный бизнес окупится быстро!

Доходность до 16,5% в год
Арендаторы - Пятерочка, Магнит, Заходи и звони!

Стрит-ритейл
От собственника

Быстрая окупаемость Индексация дохода
soverent.ru Адрес и телефон Москва



[Пожаловаться](#)

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Продажа земельных участков Аналог 1

Зашieldено | https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1032681408

Участок 2 га (промназначения) ~ 14 000 000 Р

№ 1032681408, размещено 3 сентября в 10:11 1777 (+4)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

8 926 910-96-93

[Написать сообщение](#)

"Северное Подмоскoвье-Агентство недвижимости"
Агентство
На Авито с ноября 2016

Контактное лицо
Юлия

Адрес
Московская область, Дмитров, село Орудьево

Расстояние до города: 3 км; Площадь - 200 сот.

Адрес: Московская область, Дмитров, село Орудьево [Скрыть карту](#)

Участок 2 Га по Дмитровскому ш. промышленные земли Дмитровский район с. Орудьево , 69 км от МКАД .

Вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, сооружений. Собственность

Коммуникации: Электроэнергия и газ среднего давления проходит по границе участка с возможностью подключения.

Круглогодичный асфальтированный подъезд. Есть возможность приобрести участки большей площадью. В 3 км. г.Дмитров. Участок находится в 500 метрах от Большого Бетонного кольца трассы А108. Рядом находятся компания Fm Logistic, складской комплекс "Магнит". Цена: 70 000 руб за сотку.

"Северное Подмоскoвье-Агентство недвижимости"
Доверьтесь профессионалам с большим опытом работы в сфере недвижимости.

109 объявлений агентства

Реклама

Скидки! Сельхозземля 1 Га = 14 990руб

Плодородная с/х земля с коммуникациями Коломна, Кашира от 1 до 250 Га.Рассрочка

[С/х Коломна от 30 000 за Га](#)
[Кашира аренда 30 000 руб/Га](#)
[Акция на КФХ](#)

zkvadrat.ru [Адрес и телефон](#) [Москва](#)

Реклама

Скидки! Сельхозземля 1 Га = 14 990руб

Плодородная с/х земля с коммуникациями Коломна, Кашира от 1 до 250 Га.Рассрочка

[С/х Коломна от 30 000 за Га](#)
[Кашира аренда 30 000 руб/Га](#)
[Акция на КФХ](#)

zkvadrat.ru [Адрес и телефон](#) [Москва](#)

Реклама

Скидки! Сельхозземля 1 Га = 14 990руб

Плодородная с/х земля с коммуникациями Коломна, Кашира от 1 до 250 Га.Рассрочка


Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Аналог 2

Участок 70 сот. (промназначения) 5 400 000 ₽

№ 1705372149, размещено 20 августа в 15:22 299 (+5)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 958 100-03-52

[Заказать обратный звонок](#)

[Написать сообщение](#)
В сети

«Градомирь», Русский центр недвижимости и права
Агентство
На Авито с ноября 2013


Контактное лицо
Сергей Ларионов

Адрес
Московская область, Дмитров, Ивлево д


«Градомирь», Русский центр недвижимости и права
От консультации до сделки: продажа-покупка квартиры, аренда, оформление, зем споры, ком. недвижимость, защита интересов в суде. Услуги от партнеров

Площадь: 70 сот.


Адрес: Московская область, Дмитров, Ивлево д [Скрыть карту](#)



Арт. 4143731 Продается участок 70 соток, находящийся при въезде в деревню Ивлево, Подъезд круглогодичный, электричество по границе участка. По документу: для строительства мясоперерабатывающего цеха. Безопасность сделки гарантирована стандартами работы Гильдии риелторов Московской области.



1345 объявлений агентства



VILLAGIO
ТАУНХАУСЫ
FUTURO PARK
ПОДРОБНЕЕ
*Застройщик ООО «ИнвестЛэнд». Проектная декларация на сайте www.futuro-park.ru

[Скрыть рекламу:](#)

[В](#) [o](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [@](#) [✉](#) [Пожаловаться](#)


Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Аналог 3

Участок 54 сот. (промназначения) 3 780 000 ₽

№ 875747147, размещено 13 августа в 13:21 2871 (+4)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 916 439-39-69


[Написать сообщение](#)

Андрей
Агентство
На Авито с декабря 2014
Завершено 3 объявления

4 объявления пользователя


Адрес:
Московская область, Дмитров,
Дмитровский район, д.Морозово

Земельные участки на берегу
Оки
udacha.ru




Расстояние до города: 10 км; Площадь: 54 сот.

Адрес: Московская область, Дмитров, Дмитровский район, д.Морозово
[Скрыть карту](#)



Участок промназначения область
земля-промназначения.рф



Участок 50 соток промышленного назначения, д.Морозово (трасса М-107 малое бетонное кольцо), 43 км. от МКАД по Дмитровскому шоссе, 59 км. от МКАД по Ярославскому шоссе. Вид права: Собственность, кадастровая стоимость понижена. Категория земли: для размещения производственных и административных зданий, сооружений. Коммутации: электроэнергия и газ проходят по границе участка с возможностью подключения. Участок ровный, без перепадов, хороший круглогодичный подъезд, до жилых строений больше 200 метров. В 700 метрах Малое бетонное кольцо, В 4 км. Дмитровское шоссе. В 4 км. железнодорожная станция Морозки (Савеловкого направления). Собственник.


Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Аренда имущественных комплексов Аналог 1

Центр города 20,30,34м² под офис или торговлю

№ 876786343, размещено 6 сентября в 23:58 ☎ 7179 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку



13 000 ₪ в месяц
Без залога


8 963 634-19-67

Написать сообщение

Арендодатель
На Avito с апреля 2013
Завершено 1 объявление

2 объявления пользователя

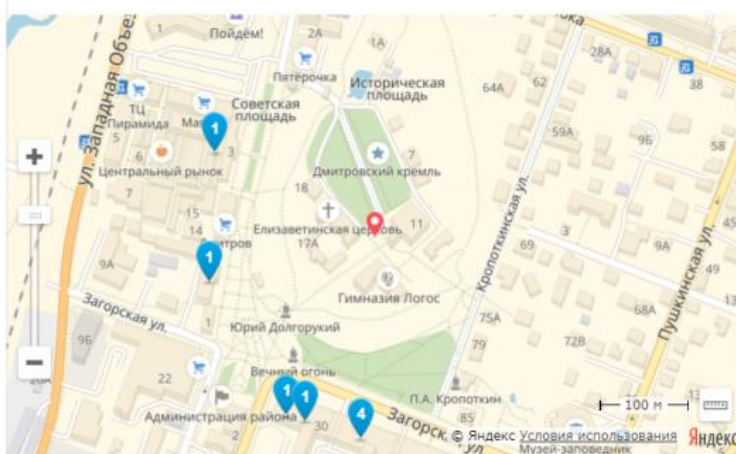
Адрес
Московская область, Дмитров, мкр. им. А.Маркова 3а



Площадь: 18 м²

Адрес: Московская область, Дмитров, мкр. им. А.Маркова 3а


Скрыть карту



Сдаются помещения 18, 20, 40 м.кв(фото ниже)на 2м этаже.-под офис,услуги, фитнес,маникюр,массажный салон и т.д., подведена вода ,большие окна,помещения очень светлые. Цена договорная не дорого.

Так же сдаются помещения 20,34,16,32 м.кв под офис,услуги, фитнес,маникюр,массажный салон и т.д. От 500 р м.кв хороший проходной трафик.
Новый ремонт,на полу плитка.


В отдельно стоящем здании, сан узел на этаже отдельный, вода горячая и холодная, центральное отопление, круглосуточное видеонаблюдение. Очень проходное место, имеется парковка. Цена договорная от 500 р м.кв
Все помещения с новым ремонтом,предоставим арендные каникулы на время заезда



Торговые площади у ст.м.Митино
Помещения под магазин от 20 до 347м на выходе из ст.м.Митино.
mitino.sminex.com

Шок цены на аренду премиум офисов!

office.gruzinka30.ru



Яндекс Директ

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Аналог 2


Защитено | https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_200_m_1103325814

Сервисы | Яндекс | Rambler | Mail.Ru почта, почта | EPUReader-App | СПАРК - Система | Смена метро Москв | Аренда и продажа | Realty.dmitry.ru (Real) | Доска бесплатных | Портал «Архив» | Недвижимость на | Губернская кадастр

Торговое помещение, 200 м²

№ 1103325814, размещено 28 августа в 12:53 | 1443 (+4)

Добавить в избранное | Добавить заметку



8 985 001-88-18

Написать сообщение

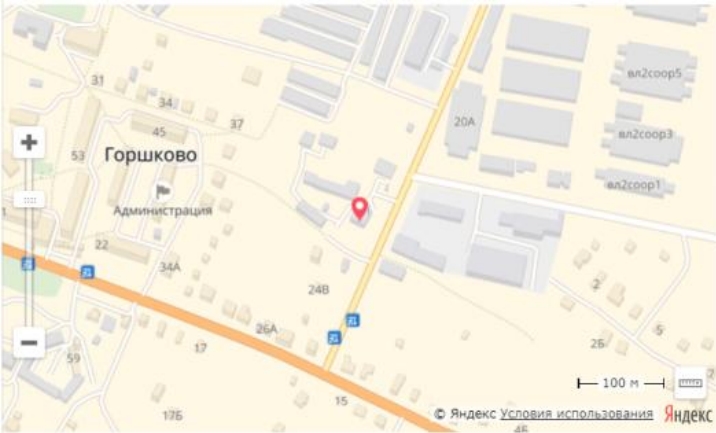
Артём(собственник)
Агентство
На Avito с февраля 2016
Завершено 33 объявления

3 объявления пользователя

Контактное лицо
Артём
Адрес
Московская область, Дмитров, горшково

Площадь: 200 м²

Адрес: Московская область, Дмитров, горшково | Скрыть карту




Горшково
Администрация
мл2соор5
мл2соор3
мл2соор1

100 м | Яндекс | Условия использования | Яндекс

Предлагается к аренде отдельно стоящее здание площадью 200 кв.м .
Возможна аренда по 100 кв.м. Идеально подходит под магазины хоз.товары, садового инвентаря, автозапчасти, строительные материалы, а так же для организации продуктового магазина, кафе, столовой и точки быстрого питания. Имеется уличная свободная площадь для лоточной торговли и установки павильонов. Очень удобное место расположения, первая линия вдоль дороги, удобный подъезд, большая парковка, электрическая мощность 50 кВт, отопление, водопровод, водоотведение. Находится в 30 метрах от "Бетонного кольца". Рядом частный сектор, общежития.

Вконтакте | Одноклассники | Facebook | Google+ | Twitter | Email | Print


Пожаловаться



Торговые площади у ст.м.Митино
Помещения под магазин от 20 до 347м на выходе из ст.м.Митино.
mitino.sminex.com

Заранее подумайте о безопасности!

bezopasnost.lwle.ru



Яндекс Директ

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Аналог 3


Зашieldено | https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_30_m_na_trasse_a_108_586548156

Сервисы | Яндекс | Раилбер - медиан | Mail.Ru почта, почт | EPUBReader-App - P | СПАРК - Система п | Схема метро Моск | Аренда и продажа | Realtydmitry (Нез | Доска Бесплатных | Портал «Аррайе | Недвижимость на | Публичная кадастр...

Торговое помещение, 30 м² на трассе А 108 ▼ 26 000 Р в месяц
Залог 26 000 Р

№ 586548156, размещено 17 августа в 11:09 (1118 (+5))

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



Площадь: 30 м²

8 903 671-74-84

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

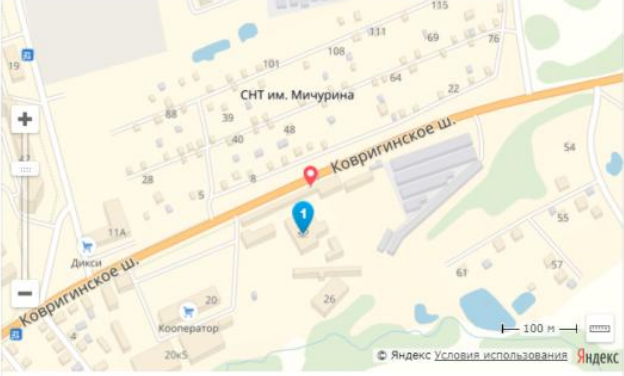
Частное лицо
Арендодатель
На Авито с июня 2010
Завершено 7 объявлений

11 объявлений пользователя

Адрес
Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитров, Ковригинское шоссе

Торговые площадки у ст.м.Митино
Помещения под магазин от 20 до 347м на выезде из ст.м.Митино

Адрес: Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитров, Ковригинское шоссе [Скрыть карту](#)




Сдам торговое помещение на выезде из г. Дмитров по трассе А 108.

[В](#) [О](#) [f](#) [G+](#) [T](#) [+](#) [+](#)

[Пожаловаться](#)

выходе из ст.м.Митино.
mitino.sminex.com

Городской рюкзак Bobby!
Всего 1590 р! ▼
bobby-bags.klins.ru



1590 руб.

Яндекс Директ

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20104/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		15 мая 2018 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «ТехИнвестЭкспертиза» 127591, г. Москва, ул. 800-летия Москвы, д. 1а ИНН: 1657080854	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 15 мая 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 14 мая 2019 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности по один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 5 400,00 руб. (Пять тысяч четыреста рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем одновременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 10 июня 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 15 мая 2018 г. по 14 мая 2019 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 15 мая 2018 г. по 14 мая 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является	

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

	возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="512 994 1417 1155"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "ТехИнвестЭкспертиза"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"								
в лице Генерального директора Иголина Василия Витальевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21"марта 2018 г., Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный								

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА № 70
СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ПРЕЗИДИУМА
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
СРО «Деловой Союз Оценщиков»**

Дата проведения собрания – 01 октября 2015 г.

Место проведения собрания – г. Москва

Форма проведения собрания – совместное очное присутствие

Форма голосования по вопросам повестки дня – открытое

Присутствовали:

Члены Президиума Партнерства в составе 8 человек, в том числе 5 человек, по доверенности.

Кворум для проведения собрания членов, постоянно действующего коллегиального органа управления Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» - Президиума Партнерства в соответствии с действующим законодательством РФ и уставом Некоммерческого партнерства «Деловой Союз Оценщиков» имеется, собрание правомочно принимать решения.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Выборы Председателя и назначение Секретаря собрания членов Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (далее Партнерство).
2. Принятие решения о соответствии лица, вступающего в состав членов Некоммерческого партнерства «Деловой Союз Оценщиков», требованиям, установленным частями 2 и 3 статьи 24 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

По первому вопросу повестки дня:

ПОСТАНОВИЛИ: Избрать Председателем собрания членов Президиума Партнерства - Ворончихина Демиана Валерьевича; назначить Секретарем собрания - Шевцову Ирину Анатольевну.

По второму вопросу повестки дня:

ПОСТАНОВИЛИ: 1) Принять решение о соответствии нижеследующих лиц требованиям, установленным частями 2 и 3 статьи 24 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", и на основании его личного заявления и предоставленных документов, предусмотренных статей 24 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", принять нижеследующих лиц в члены Некоммерческого Партнерства «Деловой союз оценщиков»:

1. Авакумов Павел Дмитриевич;
2. Ногеров Кьюуанч Юсупович.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

Собрание закрыто: 09 часов 50 минут 01 октября 2015 г.

Окончательная редакция протокола изготовлена 01 октября 2015 г.

Председатель собрания:

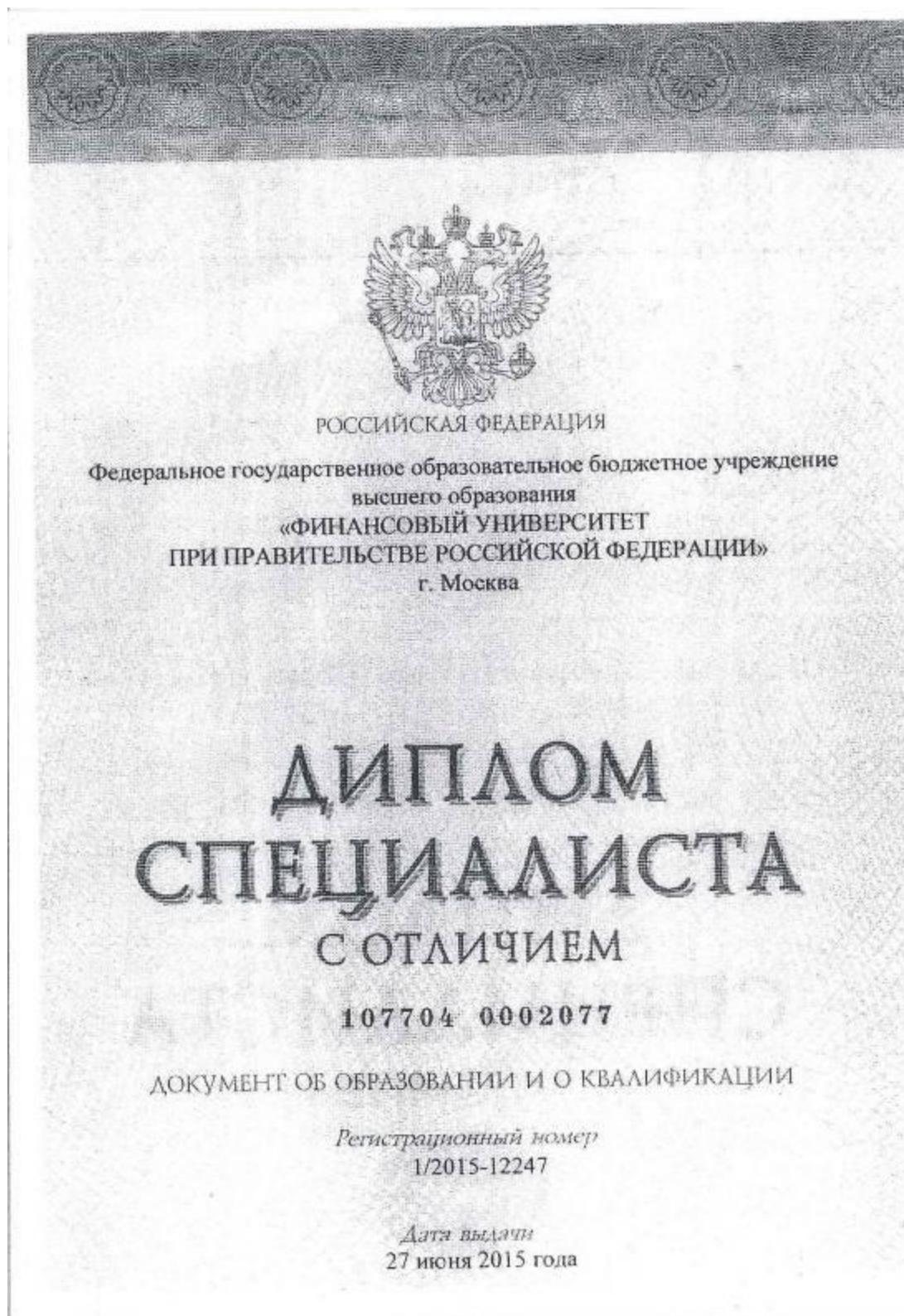
Секретарь собрания:



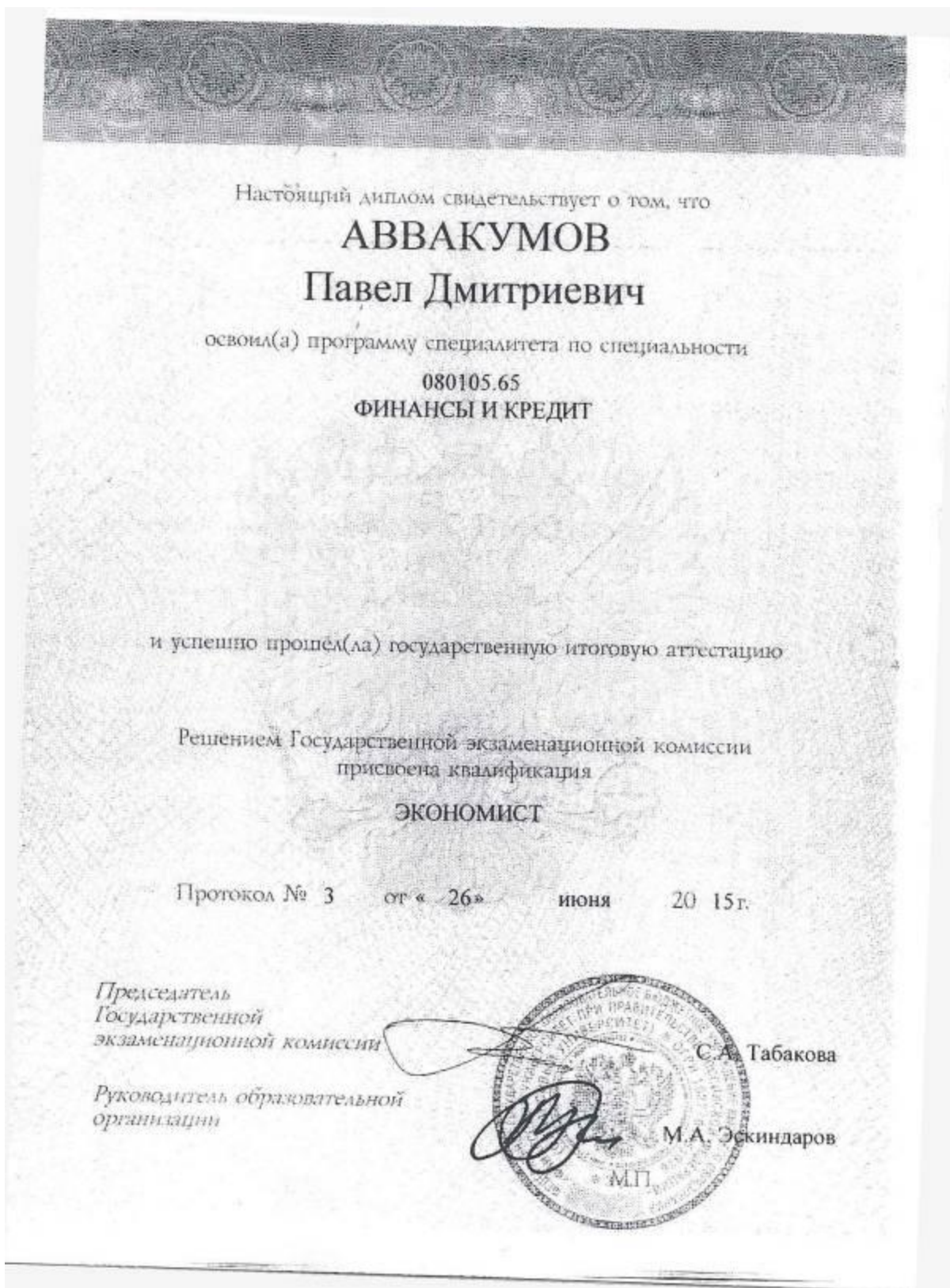
Ворончихин Д.В.

Шевцова И.А.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково



Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково



Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-061783/18

«13» сентября 2018 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Аввакумов Павел Дмитриевич Паспортные данные: 45 11, 657214, Отделением УФМС России по гор. Москве по району Гагаринский, 11.05.2012г. Адрес регистрации: 119333, Москва г, Фотиевой ул, дом 3, кВ 63
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «04» сентября 2018 года по «03» сентября 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 7 500 (Семь тысяч пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 15.09.2018г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1, 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ: Аввакумов Павел Дмитриевич	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
От Страхователя: _____	От Страховщика: <i>(Начальник отдела страхования физических и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5798245-3/17 от 20.11.2017г.)</i>

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Аввакумов
Павел Дмитриевич**

Паспорту выдан: Отделением УФМС России по гор. Москве
по району Гатчинский

Зарегистрирован: г. Москва, ул. Фотиевой, дом.3, кв.63

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 0882
Дата выдачи: 01 октября 2015 г.

Председатель Президиума
Саморегулируемой организации
НП «Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Унифицированная форма № ИНВ-3
Утверждена постановлением Госкомстата России от 18.08.98 № 88
Коды

Окрытое акционерное общество "ПРОКУС" _____ организация
Основное подразделение _____ структурное подразделение
наименование

Онование для проведения инвентаризации: _____ Приказ _____
наименование заверить

Вид деятельности _____
номер _____
Дата начала инвентаризации _____
Дата окончания инвентаризации _____
Вид операции _____

Основание для проведения инвентаризации: _____
номер документа _____ дата составления _____

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

Основание для проведения инвентаризации	номер документа	дата составления
_____	2	04.08.2018

находящиеся _____ в собственности организации _____
в собственности организации, полученные для передачи

Вид товарно-материальных ценностей _____

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сданы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Материально ответственное (ые) лицо(а): _____
Конкурсный управляющий _____
должность _____ подпись _____
должность _____ подпись _____
Козлов И.О. _____
расшифровка подписи _____

Произведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на 31 июля 2018 года

Страница 2

Номер по порядку ку	Счет, по которому	Товарно-материальные ценности		код (номенклатурный номер)	Единица измерения		Цена, руб. коп.	Номер инвентарный	Фактическое наличие	По данным бухгалтерского учета		
		наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	код		Кол по ОКЕИ	Наименование				сумма, руб. коп.	кол-во	сумма, руб. коп.
1	1 01 01	Сосоружение - парак, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0290206:4133)	796	шт	шт	-	-	-	1,000	0,00	1,000	0,00
2	2 01 01	Нежилое здание – вычислительный центр, расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково (кадастровый номер 50:04:0290206:4132)	796	шт	шт	-	-	-	1,000	0,00	1,000	0,00

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 796,20 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 5 200 кв.м по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково

3	01.01	Земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под производственные здания и сооружения, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, Синьковское с/п, пос. Ново-Синьково(кадастровый номер 50:04:0250206:39)	796	шт	-	-	1,000	0,00	1,000	0,00
			796	шт	-	-	-	-	-	-
Итого по странице							3,000	0,00	3,000	0,00

Итого по описи

а) количество порядковых номеров Три подпись

б) общее количество единиц фактически Три подпись

в) на сумму фактически Ноль рублей 00 копеек подпись

Итого по описи

а) количество порядковых номеров Три подпись

б) общее количество единиц фактически Три подпись

в) на сумму фактически Ноль рублей 00 копеек подпись

Все цены, подсчитать итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи товарно-материальных ценностей проверены.

Председатель комиссии: Конкурсный управляющий подпись **Козлов И.О.**
должность подпись **рашифровка подписи**

Члены комиссии: Бухгалтер подпись **Смирнов А.С.**
должность подпись **рашифровка подписи**

должность подпись **рашифровка подписи**

должность подпись **рашифровка подписи**

Все товарно-материальные ценности, помеченные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 3, комиссией проверены в натуре в мои (нашей) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Товарно-материальные ценности перечисленные в описи, находятся на мои (нашей) ответственном хранении

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность товарно-материальных ценностей

Конкурсный управляющий подпись **Козлов И.О.**
должность подпись **рашифровка подписи**

должность подпись **рашифровка подписи**

должность подпись **рашифровка подписи**

04 августа 2018 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил Конкурсный управляющий подпись **Козлов Игорь Олегович**
должность подпись **рашифровка подписи**

" " г.