



Отчёт об оценке

*рыночной стоимости недвижимости, расположенной по адресу:
Московская область, г. Серпухов, Московское шоссе, д. 55, корп. 1, принадлежащей
АО «СУ-155»*

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 163-18/Н
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 05 июня 2018г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 05 июля 2018г.

ЗАКАЗЧИК: АО «СУ-155»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Ребус»

2018 г.

**И.о.конкурсного управляющего
АО «СУ-155»
г-ну Белокопыту А.В.**

Уважаемый Алексей Васильевич!

В соответствии с Договором №163-18 от 05 июня 2018 г. специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего АО «СУ-155», расположенного по адресу: РФ, Московская область, г. Серпухов, Московское шоссе, д. 55, корп. 1.

Дата оценки – 05 июня 2018г.

Дата составления отчета – 05 июля 2018г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надежная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий составляет:

Таблица 1.
Резюме о рыночной стоимости объектов оценки

№	Объект оценки	Адрес объект оценки	Рыночная стоимость с учетом общепринятого округления, руб.
1	Объект капитального строительства: нежилое здание, назначение: торговый центр	РФ, Московская область, г. Серпухов, Московское шоссе, д. 55, корп. 1	925 813 000

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагается, т.к. с 1 января 2015 г. операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г., согласно Федеральным стандартам оценки, Стандартам и правилам Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
Директор ООО «Ребус»


Д.А. Шакиров

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки.....	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта	4
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	4
ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ	5
2.1. Задание на оценку	5
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта	5
2.3. Сведения о Заказчике оценки	5
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	5
2.5. Декларация качества оценки.....	7
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
2.8. Общие понятия и определения	9
2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки	11
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
3.1. Общие данные по городу Москве.....	12
3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов	13
3.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	15
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	16
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	16
4.1.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	28
4.1.2. Обзор рынка недвижимости в Москве и московской области. Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки	30
4.1.3. Основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	39
4.1.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	41
ГЛАВА 5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	43
5.1. Теоретическое описание подходов к оценке.....	43
5.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора	48
5.3. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора	49
ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	50
6.1. Определение рыночной стоимости земельных участков	50
6.2. Определение рыночной стоимости недвижимости сравнительным подходом	54
6.3. Согласование результатов.....	58
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	60
7.1. Перечень использованных данных и источников их получения	60
7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	60
7.3. Перечень используемых документов и методических материалов	60
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	61

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №163-18 от 05 июня 2018 г., заключенный между ООО «Ребус» и АО «СУ-155», в лице и.о. конкурсного управляющего Белокопыта А.В., действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области по делу № А41-1022/2016 от 5 апреля 2018.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2.

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки*

№	Кадастровый номер	Наименование	Местоположение	S, кв. м	Год постройки
1	50:58:0030101:5180	Нежилое здание, назначение: торговый центр	РФ, Московская область, г. Серпухов, Московское шоссе, д. 55, корп. 1	26684,4	2014

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 3.

Результаты оценки, руб.

№	Наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Объект капитального строительства: нежилое здание, назначение: торговый центр	Не применялся	925 812 701	Не применялся

1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 4.

Итоговая величина стоимости объекта

№	Объект оценки	Адрес объект оценки	Рыночная стоимость с учетом общепринятого округления, руб.
1	Объект капитального строительства: нежилое здание, назначение: торговый центр	РФ, Московская область, г. Серпухов, Московское шоссе, д. 55, корп. 1	925 813 000

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учётом следующих ниже ограничений:

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчёте об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей, указанных в настоящем отчёте, если с даты составления Отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

Оценщик



А.Г. Решетников

Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Объект капитального строительства, нежилое здание, назначение: торговый центр, расположенный по адресу: РФ, Московская область, г. Серпухов, Московское шоссе, д. 55, корп. 1. Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта, краткая идентифицирующая информация - в п.1.2.
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Имущественные права в отношении объектов: право собственности. Субъект права – АО «СУ-155». Права, учитываемые при оценке объектов оценки – право собственности. Обременения – отсутствуют.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Реализация в процессе конкурсного производства
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.
Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.

2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата оценки	05 июня 2018 г.
Дата составления отчёта	05 июля 2018 г.
Срок проведения оценки	05 июня 2018 г. – 05 июля 2018 г.
Порядковый номер отчёта	163-18/Н

2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	Акционерное общество «Строительное управление №155», в лице и.о. конкурсного управляющего Белокопыта Алексея Васильевича, действующего на основании решения Арбитражного суда Московской области по делу № А41-1022/2016 от 5 апреля 2018 г.
Реквизиты Заказчика	Местонахождение: 119017 г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.15. ИНН / ОГРН: 7736003162 / 1027739218154 от 19 сентября 2002 г.

2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис № 02000000-000363/18 от 15 марта 2018 г., период страхования с 25.03.2018 г. по 24.03.2019 г., выдан ООО «ЦСО», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика работающего на	Решетников Александр Геннадьевич

основании трудового договора с Исполнителем	
Сведения об оценщике	Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-04, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности - 21 год (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 16 лет (с 2002 года). Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002 г.; Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №007843-1 от 29.03.2018г.; Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» №007843-2 от 29.03.2018г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за №379.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 02000000-000364/18 от 15 марта 2018 г., период страхования с 25.03.2018 г. по 24.03.2019 г., выдан ООО «Центральное Страховое Общество», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта

	оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
--	---

2.5. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьей 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведенные в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
 - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
 - с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
 - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.

2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации,

- предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Оценщик не несёт ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчёте, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
 3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
 4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несёт ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
 5. Оценка производится исходя из предположения, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями в использовании и распоряжении. Оценщик не имеет информации о наличии экологического загрязнения. В соответствии с п.6 ФСО №7 «в отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учётом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».
 6. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётах настоящего отчёта.
 7. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
 8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки. Расчёты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
 9. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
 10. Принимая во внимание тот факт, что объект оценки – торговый центр, находящийся на огороженной и асфальтированной территории, при продаже единым комплексом, стоимость объекта будет выше.
 11. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
 12. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
 13. Оценщик не обязан появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта.

2.8. Общие понятия и определения

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

Оценка - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

Право собственности - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок

(публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

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

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» объекта оценки и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

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

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также всё, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, сооружения, ограждения, передаточные устройства и т.д.

Объект капитального строительства (далее - ОКС) – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (т.е. объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 статьи 1 ГрК РФ).

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Хронологический (фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учётом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчёт текущей стоимости будущих денежных потоков.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учётом риска, присущего этой доле собственности.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Согласно п.23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчёта об оценке.

Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие данные по городу Москве

Сёрпухов — город в России, административный центр Серпуховского района (в его состав не входит) и городского округа **Серпухов** Московской области.

Население — 125 817 чел. (2018). Площадь города составляет 32,1 км², а площадь городского округа — 37,5 км². Город является центром Серпуховской городской агломерации с населением свыше 260 тысяч жителей. Глава городского округа — Дмитрий Вячеславович Жариков.

В XIV и начале XV века служил столицей удельного княжества. Выделен в самостоятельную административно-хозяйственную единицу с непосредственным подчинением исполкому облсовета 14 сентября 1939 года. Ныне — муниципальное образование «Городской округ Серпухов».

Серпухов расположен в южной части Московской области на реке Наре, в 99 км от центра Москвы и 73 км от МКАД. Приблизительно на одинаковом расстоянии (около 80 км) от Серпухова расположены два областных центра: Тула и Калуга. Город и прилегающий к нему район находится на границе трёх физико-географических провинций. Север района, расположенный на левом берегу Оки относится к Москворецко-Окской равнине, которая на северо-западе переходит в склоны Смоленско-Московской возвышенности, на северо-востоке — в Подмосковную Мещёру, а на юге ограничена долиной Оки. Западная часть района, включающая бассейн Нары, где находится Серпухов, относится к Смоленской провинции. Южная часть, занимающая северные склоны Среднерусской возвышенности, — к Заокской провинции.

Бюджет Серпухова в 2015 году исполнен по доходам в сумме 3,261 млрд рублей или на 99,0 %, а по расходам — в сумме 3,237 млрд рублей или на 96,0 %. Бюджет исполнен с профицитом в 24,2 млн рублей против утверждённого дефицита 78,4 млн рублей. В основном, профицит сложился за счёт средств, полученных от предпринимательской деятельности учреждений и остатков областных средств, а также доходов бюджета.

Численность занятых в экономике — 54,5 тыс. человек или 43 % от общей численности населения города, из них 20 тыс. человек работают на крупных и средних предприятиях, остальные на предприятиях малого бизнеса, по найму у физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, либо заняты в личных подсобных хозяйствах.

Среднемесячная начисленная заработная плата работающих (по крупным и средним предприятиям):	
— всего, руб.	36030,7
— темп роста к уровню 1 полугодия 2014 г., % ^[87]	108,0
Средний размер пенсии на 01.07.2015 (включая Серпуховской район):	
— всего, руб.	12785,62
— темп роста к уровню 01.07.2014 г., %	111,7
Показатели по рынку труда	
Уровень безработицы, %	0,44 %
Численность официально зарегистрированных безработных, чел.	298

Следует отметить высокую долю населения Серпухова, занятую в экономике Москвы, обеспечивающую существенную маятниковую миграцию, сальдо которой составляет –5,8 тысячи человек.

Промышленность. На территории города Серпухова действует порядка 150 крупных и средних предприятий и организаций во всех сферах экономики, более 1600 — организаций малого бизнеса (включая микропредприятия). Промышленные предприятия города производят электродвигатели различного назначения, электрические машины малой мощности, гироскопические приборы и изделия точной механики для навигационных систем, систем ориентации и стабилизации летательных аппаратов, химические волокна и нити, теплоизоляционные материалы, железобетонные изделия, металлоконструкции, системы охранной сигнализации, конденсаторы, медицинскую технику, продукты питания.

Строительный комплекс Серпухова насчитывает около 52 строительных организаций, в том числе более 40 малых предприятий, занимающихся проектированием, промышленным, жилищно-

гражданским и коммунальным строительством. Площадь застроенных земель составляет 2,24 тыс. га, из них под производственные объекты занято 26 %, под жильё — 65 %. Жилой фонд Серпухова представлен более чем 1136 многоквартирными домами, общей площадью более 3319086.22 м².

В городе присутствуют магазины общероссийских торговых сетей: «Перекрёсток (сеть магазинов)», «Пятёрочка», «Магнит (сеть магазинов)», «Дикси (сеть магазинов)», «МЕТРО Кэш энд Керри», «супермаркет Вилла», «Атас», «Лента (супермаркет и гипермаркет)», «Верный», «Красное & Белое», «Евросеть», «Связной (компания)», «М.Видео», «Эльдорадо», «Техносила», «DNS (компания)», «Детский мир (сеть магазинов)», «Спортмастер», «Л'Этуаль»; магазины местных торговых сетей «Тагет», «Браво». Также в городе работают пункты выдачи заказов магазинов: «Ситилинк», «Юлмарт», «Ozon.ru», «Wildberries», «ОНЛАЙН ТРЕЙД.РУ», «ВсеИнструменты.ру» и другие.

В городе открыты официальные представительства компаний АвтоВАЗ и Ниссан.

Действуют сети ресторанов быстрого питания «Макдональдс», «Бургер Кинг», «Baskin Robbins», «KFC», а также ряд пиццерий, кафе и ресторанов.

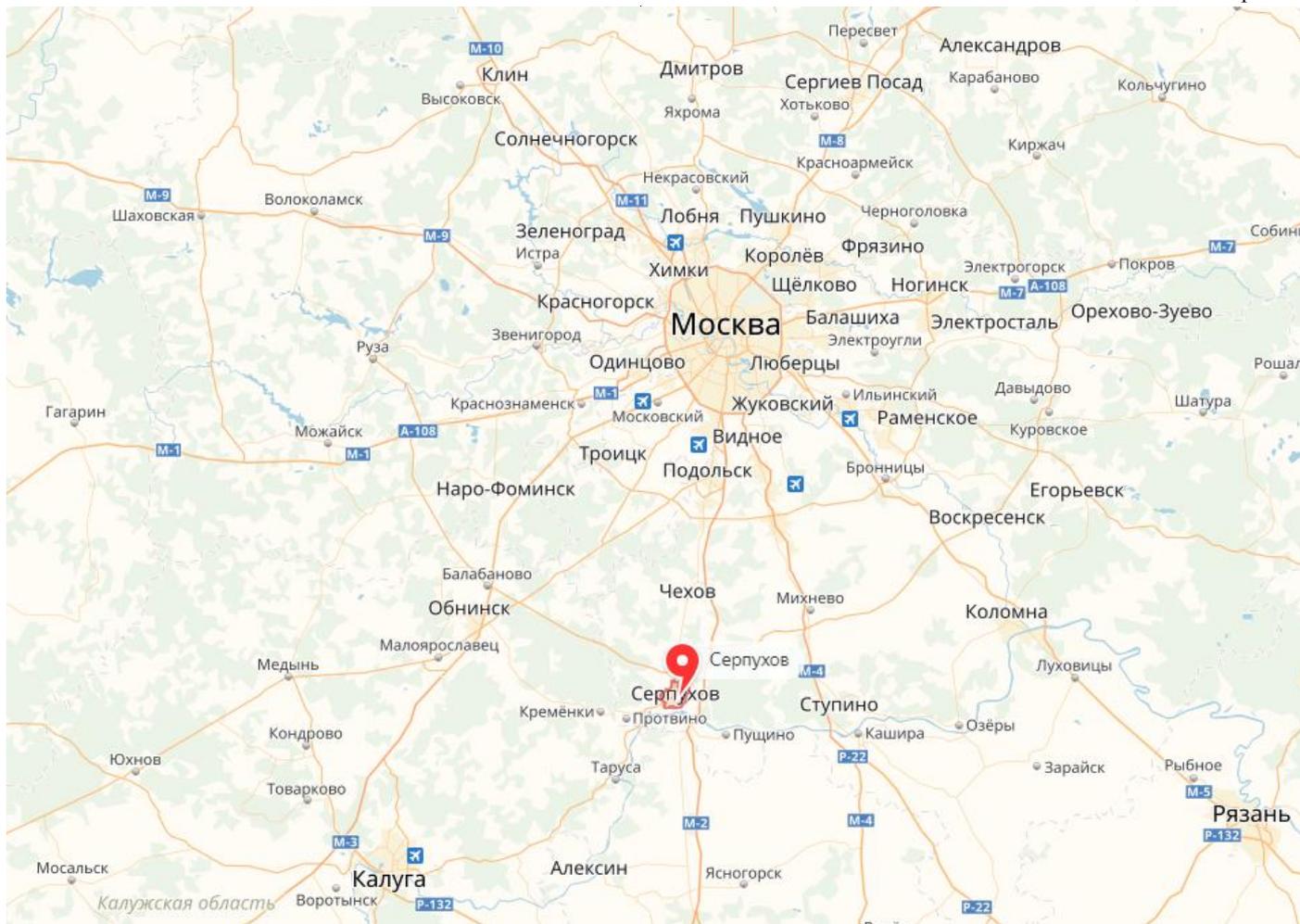
Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов

Объект оценки представлен нежилым зданием – объектом капитального строительства, расположенным по адресу: РФ, Московская область, г. Серпухов, Московское шоссе, д. 55, корп. 1.

Рисунок 1.

Местоположение объекта оценки на карте



Описание земельного участка с кадастровым номером 50:58:030101:0044

Описание земельного участка производилось по предоставленным документам и данным сети интернет.

Объектом оценки является объект капитального строительства – нежилое здание торгового центра, расположенное на земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства торгового центра с площадью застройки 4919 кв. м, общая площадь 29 000 кв. м, кадастровый номер 50:58:030101:0044. Адрес объекта: РФ, Московская область, г. Серпухов, мкр. Ивановские дворики, Московское шоссе.

Местоположение согласно публичной кадастровой карты

(<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4163907.501844623&y=7350561.8263811935&z=18&text=50%3A58%3A030101%3A0044&type=1&app=search&opened=1>):

Рисунок 2.

Местоположение земельного участка с кадастровым номером 50:58:030101:0044

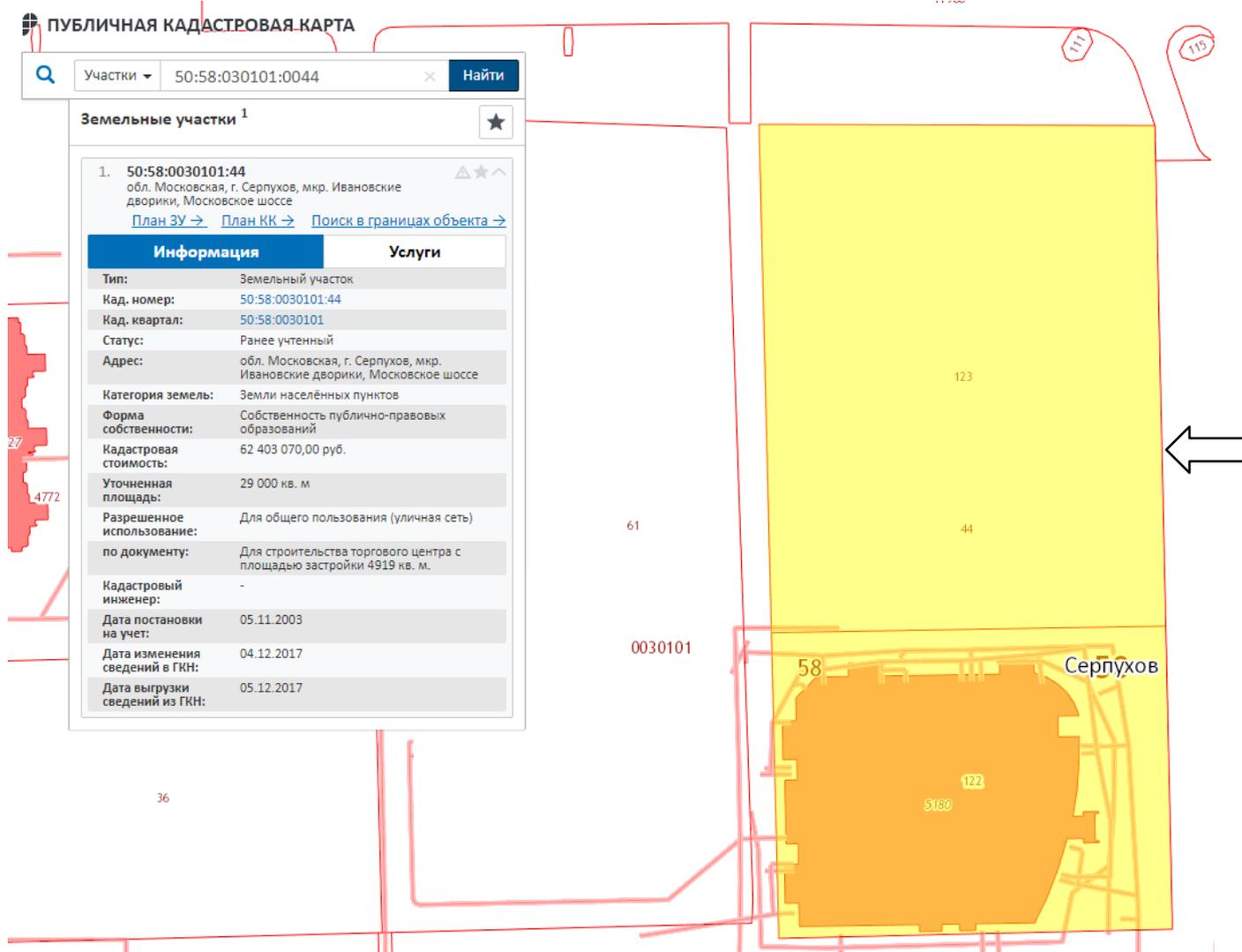


Таблица 5.

Описание земельного участка 50:58:030101:0044

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки:	Выписка из ЕГРП № 99/2017/29319479 от 26.09.2017г.; Договор аренды ЗУ, находящегося в федеральной собственности №01/10 от 27.01.2010г.
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки:	Право аренды
Субъект права:	АО «СУ-155»
Кадастровый номер:	50:58:030101:0044
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование:	Для строительства торгового центра с площадью застройки 4919 кв. м
Площадь участка, кв. м	29 000
Адрес (местоположение):	РФ, Московская область, г. Серпухов, мкр. Ивановские дворики,

	Московское шоссе
Состояние, износ, устаревание	Земля является продуктом природы и в отличие от других ресурсов не имеет износа и не может устаревать

Таблица 6.

Характеристики объекта оценки, расположенного на ЗУ с кад.номером 50:58:030101:0044

Нежилое здание, назначение: торговый центр	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН №99/2017/29316751 от 26.09.2017г.
Кадастровый номер:	50:58:0030101:5180
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки:	Право собственности
Субъект права:	АО «СУ-155»
Функциональное назначение:	Торговый центр
Текущее использование:	По назначению
Адрес (местоположение):	РФ, Московская область, г. Серпухов, Московское шоссе, д. 55, корп. 1
Общая площадь помещения, м ²	26684,4
Строительный объём, м ³	Не установлен
Год постройки	2014
Этажность	8, в том числе подземных: 2
Материал наружных стен	Монолитные
Обременения	Не зарегистрированы
Состояние	Хорошее
Износ и устаревание	По основным конструктивным элементам – нормативные

3.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость. Оценщику на момент оценки не известны.

Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в РФ¹

Внешнеэкономическая деятельность

Основные показатели внешней торговли Российской Федерации (по методологии платежного баланса) за январь 2018 г. приведены в следующей таблице.

Таблица 9.1. Основные показатели внешней торговли РФ за январь 2018 г.

	январь 2018 г., млрд долл.	январь 2017 г., млрд долл.	Рост/сокращение
Экспорт	33,4	25,4	+31,3%
Импорт	16,4	13,6	+20,4%
Внешнеторговый оборот	49,8	39,0	+27,5%
Сальдо торгового баланса	17,0	11,8	+43,9%

Источник: Банк России

Отметим, что одномесячные данные по внешней торговле, даже за вычетом сезонной компоненты, неизбежно подвержены случайным факторам, свойственным столь краткому промежутку. Поэтому выводы на их основе относительно общих тенденций следует делать с осторожностью.

Увеличение экспорта в январе было связано со значительным ростом цен на нефть в годовом выражении, а также с расширением физобъемов поставок нефти, нефтепродуктов и черных металлов. Повышению импорта, в свою очередь, способствовало укрепление рубля по отношению к доллару и ускорение роста ВВП.

На фоне опережающих темпов роста экспорта, сальдо внешней торговли РФ в январе 2018 г. по сравнению с январем 2017 г. увеличилось на 43,9%. При этом коэффициент несбалансированности внешней торговли (отношение сальдо к обороту) вырос с 0,302 в январе 2017 г. до 0,341 в январе 2018 г.

Цены на нефть Urals в январе 2018 г., по данным Росстата, повысилась на 7,6% по сравнению с декабрем 2017 г. и на 28,8% по сравнению с январем 2017 г., составив 68,5 долл./барр. В феврале цены снизились на 7,6%, до 53,3 долл./барр., главным образом ввиду падения цен в начале месяца на фоне роста волатильности на мировых финансовых рынках. Мартовский прогноз среднегодовых котировок нефти Brent от Американского энергетического агентства (АЭА) практически не изменился по сравнению с февральским (62,1 долл./барр. в 2018 г., 61,5 долл./барр. в 2019 г.). Понижительное давление на цены, по оценке экспертов АЭА, будет оказывать быстрый рост добычи сланцевой нефти в США, который обусловит переход от текущей ситуации нетто-дефицита на мировом нефтяном рынке к ситуации нетто-профицита уже во втором квартале 2018 г.

¹ «Обзор экономических показателей на 23 мая 2017 года», http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2018_01.pdf.



Источник: Росстат, оценка агентства Argus (февраль 2018 г.).

По информации Всемирного банка, цена на природный газ в Европе в январе 2018 г. по сравнению с январем 2017 г. сложилась на 38,5% выше; по сравнению с декабрем 2017 г., имело место увеличение на 15,2%. В феврале 2018 г. цены на газ сократились на 9,1% по сравнению с январем. Экспортная цена на российский газ в январе 2018 г. повысилась по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. на 18,5%; по сравнению с декабрем 2017 г., уменьшение составило 1,5%.



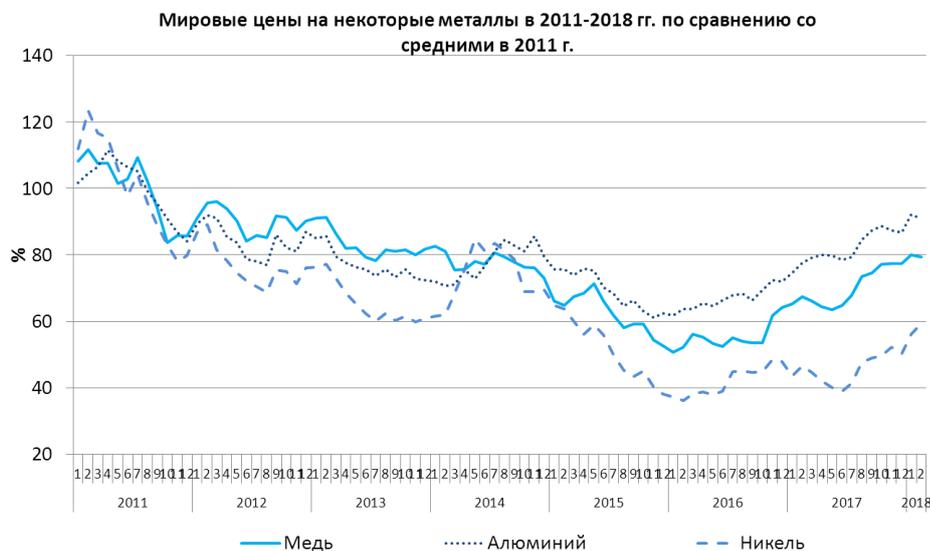
Источник: Расчеты ЭЭГ на основе данных Всемирного банка.

Динамика мировых цен на основные экспортируемые Россией цветные металлы складывается в текущем году следующим образом.

Таблица 9.2. Динамика мировых цен на цветные металлы

	январь 2018 г. к январю 2017 г.	январь 2018 г. к декабрю 2017 г.	февраль 2018 г. к январю 2018 г.
Медь	+22,8%	+3,4%	-0,8%
Алюминий	+23,4%	+6,3%	-1,3%
Никель	+29,0%	+11,9%	+5,7%

Общий тренд к повышению цен на цветные металлы связан с продолжающимся ростом инфраструктурных инвестиций в Китае и ослаблением доллара. В феврале наблюдалась некоторая коррекция цен на медь и алюминий на фоне снижения мировых фондовых индексов, в то время как цены на никель выросли ввиду сокращения товарных запасов.

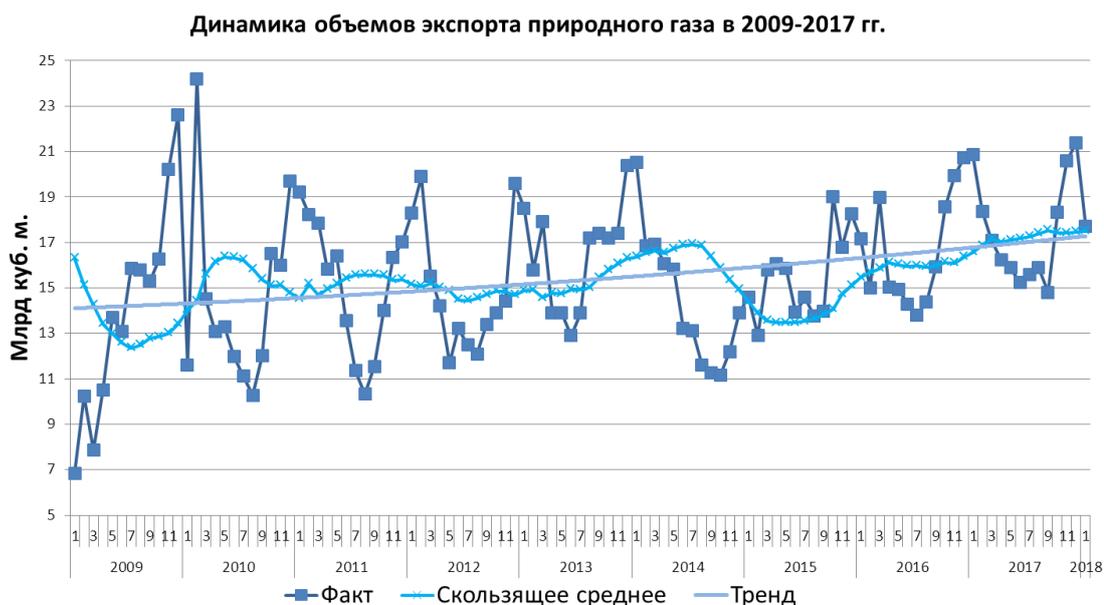


Источник: расчеты ЭЭГ на основе данных Всемирного Банка.

Согласно данным ФТС, физобъемы экспорта нефти в январе 2018 г. по сравнению с январем 2017 г. увеличились на 13,3% и составили 22,9 млн т.. Согласно предварительным данным Минэнерго, в феврале экспорт нефти составил 19,1 млн т. (сокращение на 1,7% к соответствующему периоду 2017 г.). Физобъемы экспорта нефтепродуктов в январе увеличились на 5,9%, до 14,7 млн т.

Экспорт газа в натуральном выражении, по данным ФТС, в январе 2018 г. составил 17,7 млрд куб. м., что на 22,9% ниже значения соответствующего периода 2017 г. Согласно данным Газпрома, в феврале 2018 г. экспорт газа в дальнее зарубежье составил 17,4 млрд куб. м., что на 6,8% выше, чем в феврале 2017 г.

Экспорт металлов в натуральном выражении в январе продемонстрировал разнонаправленную динамику. Физобъемы поставок меди увеличились на 20,2%, алюминия – на 27,1%, черных металлов – на 20,3%; в то же время, для никеля они сократились на 7,1%.



Источник: расчеты ЭЭГ на основе данных ФТС, Росстата.

Статистика ФТС показывает, что в январе 2018 г. наблюдалось увеличение стоимостных объемов по всем позициям товарной номенклатуры экспорта; наибольшим (на 57,7%) оно оказалось для товарной группы «металлы и изделия из них». Стоимостные объемы экспорта по категории «машины, оборудование и транспортные средства» выросли на 9,1%, но ее доля в общем объеме экспорта сократилась с 5,6% до 4,7%.

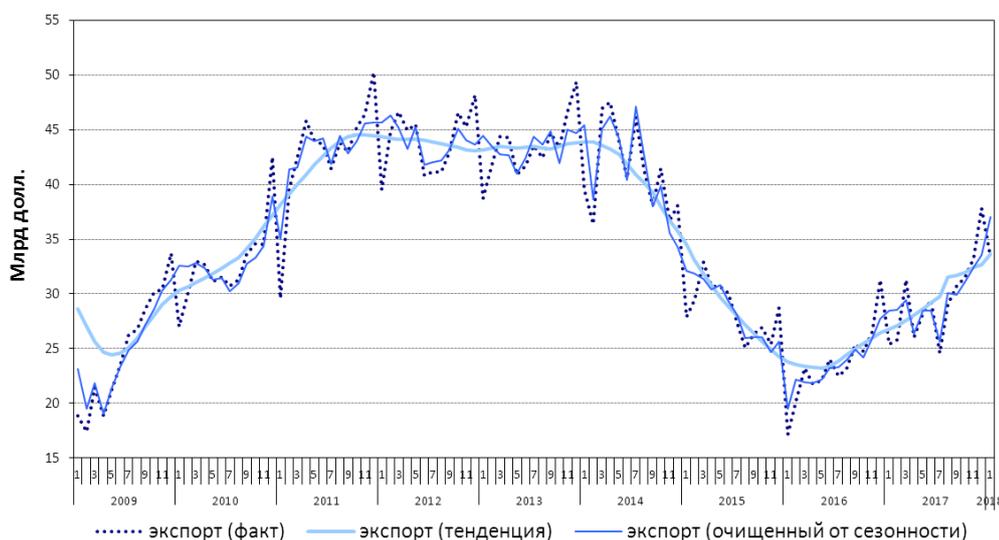
Данные Банка России демонстрируют, что темпы роста экспорта в страны СНГ были значительно ниже, чем в страны дальнего зарубежья (26,2% против 36,1% соответственно); это связано, главным образом, с меньшей долей углеводородов в торговле России с СНГ.

Согласно очищенным от сезонности месячным данным, в январе стоимостные объемы экспорта выросли на 10,3% (в ноябре 2017 г. экспорт увеличился на 4,4%, в декабре - на 3,6%).

Согласно данным Банка России, российский импорт в январе 2018 г. повысился на 20,4% по сравнению с январем 2017 г. Очищенные от сезонности данные указывают на рост на 17,9% по отношению к декабрю 2017 г. (в ноябре 2017 г. увеличение составляло 4,9%, в декабре - 2,9%).

Говоря о динамике товарной структуры импорта, следует отметить, что повышение стоимостных объемов наблюдалось для всех основных ее категорий. Максимальным был рост по категории «металлы и изделия из них», в то время как темпы увеличения импорта машин и оборудования – основной компоненты инвестиционного импорта – были близки к средним темпам роста импорта, так что доля этой товарной группы оказалась стабильной (44,0% против 43,9% в январе 2017 г.).

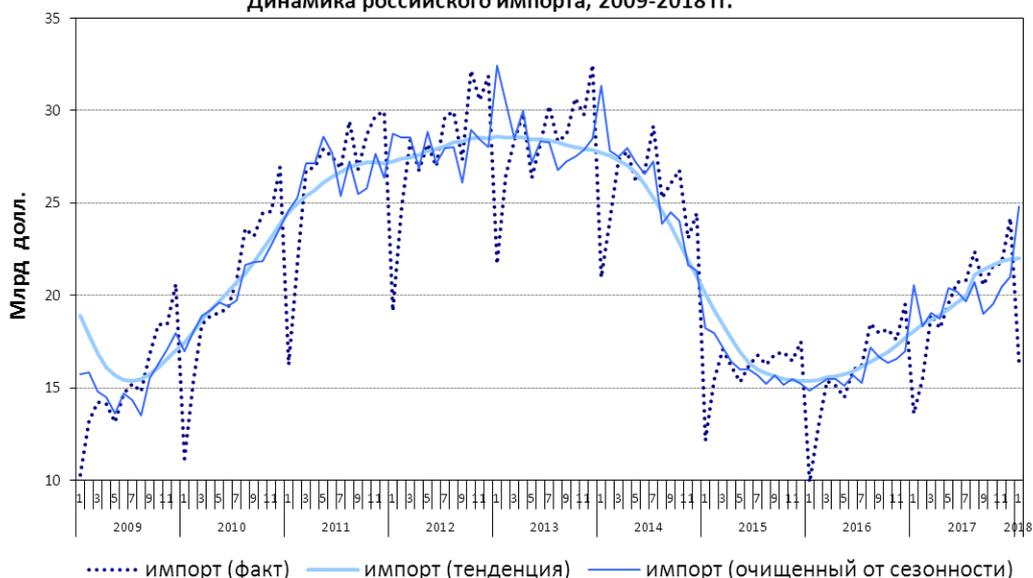
Динамика российского экспорта, 2009-2018 гг.



Источник: Расчеты ЭЭГ по данным Банка России

Что касается географической структуры импорта, увеличение стоимостных объемов поставок из стран СНГ было несколько меньшим по сравнению с поставками из стран дальнего зарубежья (18,7% и 20,7% соответственно), что, главным образом, было связано с менее резким наращиванием импорта машин и оборудования (на 10,8% против 21,3%), а также металлов и изделий из них (на 28,3% против 33,7%).

Динамика российского импорта, 2009-2018 гг.



По данным Банка России, по сравнению с январем прошлого года, реальное укрепление рубля по отношению к доллару составило 5,7%, в то время как ослабление к евро – 7,0%, а к корзине валют торговых партнеров – 3,8%. В отношении валют стран СНГ, на основе данных Национального Банка Беларуси можно заключить, что укрепление российского рубля в январе (год к году) по отношению к белорусскому рублю составило 5,1%, а ослабление по отношению к гривне – 1,0%.

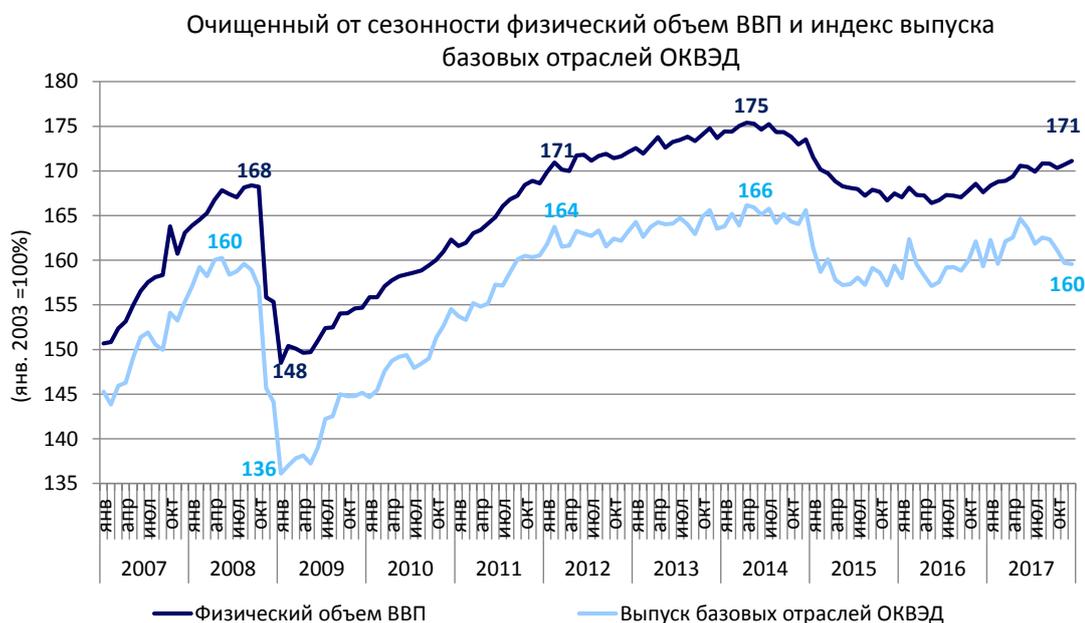
ВВП. По данным Росстата, в 2017 г. ВВП вырос на 1,5% после спада на 2,5% в 2015 г. и на 0,2% в 2016 г. Таким образом, по итогам 2017 г. ВВП был ниже докризисного уровня на 1,2%. При этом нет видов экономической деятельности, которые внесли бы значительный положительный вклад в прирост валовой добавленной стоимости. В прирост ВВП примерно равный вклад (по 0,1 п.п.) внесли сельское хозяйство, добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, деятельность в области информации и связи, финансовая и страховая деятельность, государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение. Несколько большим оказался вклад (по 0,2 п.п.) транспортировки и хранения, а также деятельности по операциям с недвижимым имуществом. Наконец относительно значимый вклад в прирост ВВП внес вид деятельности «оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (0,4 п.п.).

В разрезе по элементам использования основной вклад в экономический рост в 2017 г. внесло потребление домохозяйств (1,8 п.п.) и экспорт (1,4 п.п.). Примерно равный вклад (по 0,8 п.п.) внесли валовое накопление основного капитала и прирост запасов. Общий вклад внутреннего спроса в динамику ВВП составил 3,4 п.п. и был полностью скомпенсирован отрицательным вкладом импорта (– 3,5 п.п.). Иными словами, некоторое импортозамещение, наблюдавшееся в 2015-2016 гг. пошло вспять: объем внутреннего рынка увеличился, однако поставки на него отечественной продукции даже несколько сократились.

Структура ВВП по источникам доходов изменилась незначительно: сократились доли оплаты труда (на 0,1 п.п.) и чистых налогов на производство и импорт (на 0,3 п.п.), а доля валовой прибыли и смешанных доходов выросла на 0,4 п.п.

Большинство показателей реального сектора в 2017 г. продемонстрировали позитивную динамику. Индекс выпуска по базовым видам экономической деятельности вырос на 1,4%, промышленное производство – на 1,0%, сельскохозяйственное производство – на 2,4%. Значительный прирост в годовом выражении в 2017 г. продемонстрировал грузооборот транспорта (5,4%). В то же время Росстат существенно пересмотрел данные по объему строительных работ: выпуск в строительстве упал на 1,4%. Также на 2,6% сократился выпуск в секторе телекоммуникационных услуг.

В промышленности в 2017 г. значительный прирост продемонстрировали производство лекарственных средств (12,3%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (12,9%), производство мебели (8,7%), производство текстильных изделий (7,1%), производство бумаги и бумажных изделий (4,7%), производство электрического оборудования (2,8%). Вместе с тем падение выпуска продемонстрировали производство табачных изделий (–24,6%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (–7,3%), полиграфическая деятельность и копирование носителей информации (–5,4%), металлургическое производство (–3,6%), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (–2,7%), ремонт и монтаж машин и оборудования (–2,4%), производство напитков (–1,0%).



В январе текущего года, по оценке Минэкономразвития, прирост ВВП в годовом сопоставлении ускорился до 2,0% после 1,4% в декабре и 1,2% в IV кв. 2017 г. Ускорение связано в основном с восстановлением промышленного производства: в январе оно выросло на 2,9% после падения на 1,5% в декабре и 1,7% в IV кв. В добыче полезных ископаемых в январе возобновилась положительная динамика: +1,1% в годовом сопоставлении после -1,0% в декабре и -0,7% IV кв. При этом динамику добычи нефти в России по-прежнему сдерживает выполнение сделки ОПЕК+. Обрабатывающая промышленность в январе также возобновила рост: выпуск увеличился на 4,7% после падения на 2,0% в декабре 2017 г. Однако, по оценке Минэкономразвития, высокий темп роста выпуска в обрабатывающей промышленности в январе носит временный характер, как и его спад в конце прошлого года.

Потребление и инвестиции. Несмотря на рекордно низкую инфляцию, а также рост реальной заработной платы (3,4%), оборот розничной торговли и объем платных услуг населению продемонстрировали минимальный рост в 2017 г. (1,2% и 0,2% соответственно). Однако динамика розничного товарооборота вышла в положительную зону в годовом сопоставлении уже в апреле 2017 г. и с тех пор значительно ускорилась. Темп роста оборота розничной торговли в годовом сопоставлении в январе составил 2,8% после 3,1% в декабре и 3,0% в IV кв. прошлого года. Прирост объема платных услуг населению в январе увеличился до 2,1% после 0,9% в декабре и 0,5% в IV кв.

Инвестиции в основной капитал в 2017 г. впервые за несколько лет показали положительную динамику, увеличившись на 4,4%, что превысило прогноз Минэкономразвития (4,1%). В дальнейшем данный показатель может быть скорректирован в сторону уменьшения, поскольку ранее Росстат значительно понизил оценку динамики объема строительных работ в первом полугодии 2017 г. По данным министерства, в январе текущего года оперативные индикаторы инвестиционной активности также показали улучшение.

Таблица 5.1: Темпы роста выпуска по видам деятельности
(% к соответствующему периоду предыдущего года)

	Январь 2018	2017	2016
ВВП	2,0	1,5	-0,2
Базовые отрасли ОКВЭД	2,5	1,4	0,4
Сельское хозяйство	2,5	2,4	4,8
Промышленность, всего	2,9	1,0	1,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	2,0	2,7
Обрабатывающие производства	4,7	0,2	0,5
Пищевая промышленность	1,5	5,6	3,1
Текстильное производство	9,9	7,1	4,6
Швейное производство	29,7	3,8	7,1
Производство кожи и изделий из кожи	-1,1	4,3	4,4
Обработка древесины и производство изделий из дерева	1,1	2,2	2,8
Целлюлозно-бумажное производство	18,2	4,7	5,1
Производство кокса, нефтепродуктов	1,9	0,6	-1,7
Химическое производство	4,7	4,3	6,3
Производство резиновых и пластмассовых изделий	8,8	3,9	6,3
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,5	2,5	-6,0
Металлургическое производство	5,0	-3,6	-1,0
Производство машин и оборудования	-9,8	2,5	-0,7
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	29,4	12,9	0,5
Производство прочих транспортных средств и оборудования	13,5	0,6	4,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	-2,2	0,1	1,7
Строительство	0,2	-1,4	-4,7
Грузооборот транспорта	0,9	5,4	8,1
Розничная торговля	2,8	1,2	-5,2
Платные услуги населению	2,1	0,2	-0,3
Инвестиции в основной капитал	-	4,4	-0,9

Источники: Росстат, Минэкономразвития

Государственные финансы. По данным Федерального казначейства, доходы бюджетной системы (расширенного бюджета)² в январе 2018 года составили 31,0% ВВП (по сравнению с 30,9% ВВП в прошлом году) при расходах в 25,0% ВВП по сравнению с 26,2% ВВП в январе 2017 года.

Таким образом, кассовый профицит расширенного бюджета составил в январе 2018 года 6% ВВП по сравнению с профицитом 4,6% ВВП в предыдущем году.

В таблице 5.2 приведены данные по основным видам доходов и расходов расширенного бюджета в текущем году по сравнению с предыдущим.

Таблица 5.2: Основные показатели бюджетной системы

	Янв. 2017		Янв. 2018		Номинальное изменение, %
	млрд руб.	% от ВВП	млрд руб.	% от ВВП	
Доходы бюджетной системы	1979	30,9	2136	31,0	7,9
Социальные взносы	310	4,8	371	5,4	19,7
Налог на прибыль	122	1,9	146	2,1	19,7
Подоходный налог	156	2,4	185	2,7	18,6
НДС	444	6,9	457	6,6	3,1
Акцизы	257	4,0	112	1,6	-56,3
Налоги на природные ресурсы	333	5,2	455	6,6	36,7

² Данные по исполнению расширенного бюджета публикуются с лагом примерно в два месяца

	Янв. 2017		Янв. 2018		Номинальное изменение, %
	млрд руб.	% от ВВП	млрд руб.	% от ВВП	
Налог на имущество	32	0,5	35	0,5	7,9
Пошлины на импорт	31	0,5	37	0,5	19,2
Пошлины на экспорт	163	2,5	220	3,2	34,9
Прочие доходы	131	2,0	118	1,7	-10,4
Расходы бюджетной системы	1683	26,2	1720	25,0	2,2
Общегосударственные вопросы	83	1,3	123	1,8	48,9
Национальная оборона	29	0,4	68	1,0	133,9
Национальная безопасность и правоохранительная деятельность	105	1,6	114	1,7	9,0
Национальная экономика	54	0,8	74	1,1	35,9
Жилищно-коммунальное хозяйство	38	0,6	78	1,1	107,3
Охрана окружающей среды	13	0,2	14	0,2	9,2
Образование	193	3,0	224	3,3	16,1
Культура, кинематография	19	0,3	34	0,5	76,9
Здравоохранение	130	2,0	162	2,4	25,2
Социальная политика	941	14,7	735	10,7	-21,9
Спорт	13	0,2	15	0,2	18,9
СМИ	2	0,0	4	0,1	102,6
Обслуживание государственного и муниципального долга	64	1,0	74	1,1	16,2
<i>Обслуживание государственного внутреннего и муниципального долга</i>	51	0,8	62	0,9	21,6
<i>Обслуживание государственного внешнего долга</i>	13	0,2	12	0,2	-5,1
Непроцентные расходы	1619	25,2	1645	23,9	1,6

Доходы расширенного бюджета почти не изменились по сравнению с уровнем января 2017 года. Увеличение составило 0,1 п.п. ВВП (или 7,9% в номинальном изменении) по сравнению с прошлым годом. *Наибольшее увеличение* доходов расширенного бюджета наблюдается по статьям «налоги на природные ресурсы» (на 1,4 п.п. ВВП), «социальные взносы» (на 0,6 п.п. ВВП) и «пошлины на экспорт» (на 0,6 п.п. ВВП). *Значительное снижение* доходов расширенного бюджета можно отметить статье «акцизы» (на 2,4 п.п. ВВП), что объясняется «техническим» скачком поступлений по акцизам в январе прошлого года, который впоследствии сгладился в течение года.

Расходы расширенного бюджета снизились на 1,3 п.п. ВВП по сравнению с январем 2017 года до 25,0% ВВП в текущем году (в номинальном выражении увеличение составило лишь 2,2%). *Значительное снижение* расходов по сравнению с аналогичным периодом 2017 года наблюдается по статье «социальная политика» (на 4,0 п.п. ВВП), что обусловлено предоставлением пенсионерам единовременной денежной выплаты в размере 5 тыс. рублей в январе 2017 года.

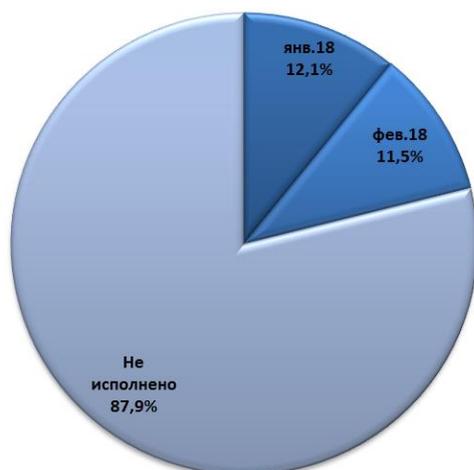
Увеличение расходов расширенного бюджета произошло по статье «общегосударственные вопросы» (на 0,5 п.п. ВВП), «национальная оборона» (на 0,5 п.п. ВВП) и «здравоохранение» (на 0,3 п.п. ВВП).

Доходы. По предварительным данным доходы федерального бюджета в январе-феврале 2018 года оказались на 0,4 п.п. ВВП выше поступлений аналогичного периода 2017 года и составили 18,7% ВВП.

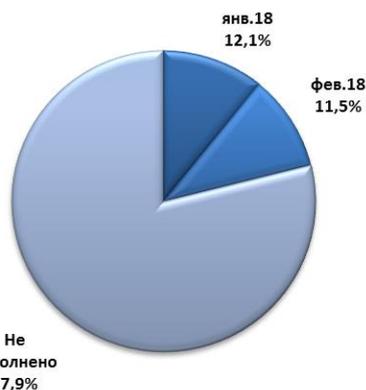
В номинальном выражении доходы федерального бюджета оказались на уровне 2534 млрд руб., что на 10,6% больше поступлений января-февраля 2017 года.

Исполнение федерального бюджета по доходам за два месяца 2018 года составило 16,6% от суммы, предусмотренной в Законе о федеральном бюджете на 2018 год.

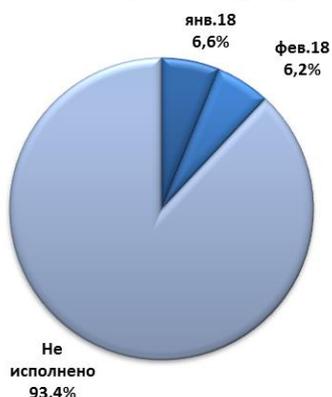
Исполнение бюджета по доходам по
месяцам, в долях от бюджетного
плана



Нефтегазовые доходы



Нефтегазовые доходы



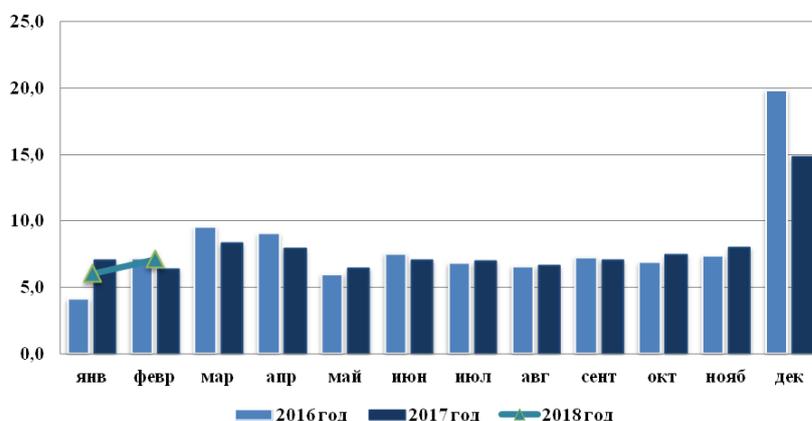
По уточненным данным доходы федерального бюджета в январе 2018 года составили 18,9% ВВП (1304 млрд руб.), что на 0,8 п.п. ВВП ниже поступлений января 2017 года.

Таблица 5.3 Доходы федерального бюджета в 2018 году

	Январь 2017	Январь 2018
Млрд. руб.		
Доходы, всего	1266	1304
Налог на прибыль	27	34
НДС	444	457
Акцизы	204	63
НДПИ	326	450
Экспортные пошлины	163	220
Импортные пошлины	31	37
Прочие	276	107
% ВВП		
Доходы, всего	19,7	18,9
Налог на прибыль	0,4	0,5
НДС	6,9	6,6
Акцизы	3,2	0,9
НДПИ	5,1	6,5
Экспортные пошлины	2,5	3,2
Импортные пошлины	2,5	3,2
Прочие	0,5	0,5

Расходы. По предварительным данным, кассовые расходы федерального бюджета за январь-февраль 2018 года составили 2308 млрд рублей или 17% ВВП по сравнению с 18,9% ВВП за тот же период предыдущего года. Непроцентные расходы составили 16% ВВП по сравнению с 17,9% ВВП в предыдущем году.

Непроцентные расходы федерального бюджета в % от годового плана, ежемесячно



Наибольший удельный вес в структуре расходов федерального бюджета занимает статья «социальная политика» (около 35 % от общих расходов). В январе-феврале 2018 года расходы на социальную политику составили 803 млрд рублей (или 5,9 % ВВП). Социальные расходы по отношению к ВВП в текущем году оказались ниже на 3,3 п.п. уровня аналогичного периода в прошлом году. В номинальном выражении расходы на социальную политику увеличились на 30%.

Финансирование сектора обороны также составило значительную долю от расходов федерального бюджета. За январь-февраль 2018 года расходы на оборону составили 423 млрд рублей (или 3,1 % ВВП), что на 0,2 п.п. ВВП выше, чем в прошлом году. Доля данной статьи в общей сумме расходов увеличилась (18% от общих расходов в 2018 году против 15% от общих расходов в 2017 году).

В таблице ниже представлена информация о структуре исполнения расходов федерального бюджета по сравнению с запланированными объемами расходов.

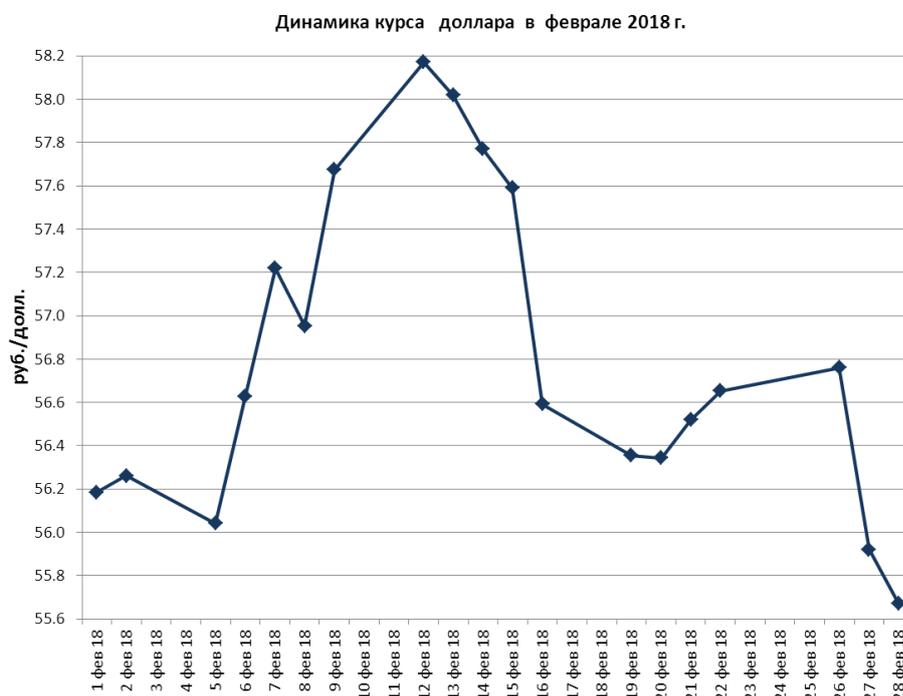
Таблица 5.4 Расходы федерального бюджета по функциональной классификации, % от запланированных расходов

	Январь-февр. 2017	Январь-февр. 2018
Расходы федерального бюджета	14	14
Общегосударственные вопросы	10	14
Национальная оборона	12	15
Национальная безопасность и правоохранительная деятельность	11	12
Национальная экономика	3	5
Жилищно-коммунальное хозяйство	2	27
Охрана окружающей среды	29	21
Образование	15	19
Культура, кинематография	12	16
Здравоохранение	7	10
Социальная политика	23	17
Спорт	4	10
СМИ	3	4
Обслуживание государственного и муниципального долга	18	16
Межбюджетные трансферты общего характера субфедеральным бюджетам	15	16

По оперативным данным, уровень исполнения федерального бюджета за январь-февраль 2018 года составил 14%, что соответствует уровню прошлого года. Однако структура исполнения федерального бюджета по отдельным статьям отличается от прошлого года. Так, уровень исполнения федерального бюджета в январе-феврале 2018 года оказался выше по разделам «жилищно-коммунальное хозяйство» (на 24,6 %), «общегосударственные вопросы» (на 4,1 %) и «национальная оборона» (на 3,2 %). Уровень фактических расходов бюджета в % от запланированного уровня расходов оказался ниже по статье «социальные расходы» (5,8 %) и «охрана окружающей среды» (на 7,6 %).

Валютный рынок. Средний курс рубля к доллару в феврале сложился на уровне 56,80 руб./долл., практически не изменившись по сравнению с январем (когда он составил 56,78 руб./долл.).

Повышательное давление на курс российской валюты, связанное с положительным пересмотром суверенного рейтинга РФ, компенсировалось снижением среднемесячных цен на нефть и расширением объема нетто-покупок иностранной валюты в ходе интервенций Банка России (см. ниже). Внутримесячная динамика курса была следующей: в первую декаду месяца наблюдалось ослабление рубля на фоне общей коррекции мировых финансовых рынков, но в дальнейшем оно сменилось укреплением на фоне восстановительного роста нефтяных котировок. По состоянию на конец февраля курс доллара составил 55,67 руб. против 56,29 руб. на конец января. Реальное ослабление рубля к доллару по сравнению с январем сложилось в размере 0,4%; по сравнению с декабрем, имело место укрепление на 2,5%.



Средний курс рубля к евро в феврале сложился на уровне 70,31 руб./евро (ослабление на 1,9% по отношению к январскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 68,66 руб. против 69,54 руб. на конец января. Реальный курс рубля к евро в феврале снизился на 1,5% по сравнению с январем и на 0,4% - по сравнению декабрем. В свою очередь, в реальном эффективном выражении ослабление рубля составило 1,7% по сравнению с январем и 0,6% - по сравнению с декабрем.

Государственный долг. На 1 марта 2018 г. общий объем государственного внутреннего³ долга РФ, выраженного в государственных ценных бумагах (ОФЗ-ГСО-ОВОЗ), составил 7315,5 млрд руб. и за февраль увеличился на 114,4 млрд руб. или на 1,6%, а с начала года на 68,4 млрд руб. или 0,9%.

В феврале привлечения внутренних заимствований на аукционах в форме облигаций ОФЗ-ПД составили 175,2 млрд руб. Также, в относительно небольших объемах (всего на 6,6 млрд руб.) восемь выпусков ОФЗ-ПД были размещены на вторичном рынке без проведения аукционов. Объем долга по ОФЗ-ИН (с индексируемым номиналом) увеличился за месяц в результате индексации на 0,3 млрд руб. Привлечение внутренних заимствований посредством введенного в 2017 г. инструмента ОФЗ-н (ОФЗ для населения) в феврале 2018 г. составило 0,9 млрд руб.

С другой стороны, в прошедшем месяце состоялись погашения ГСО-ППС 36003 в объеме 15,3 млрд руб. и ОФЗ-АД 46014 в объеме 14,6 млрд руб.. Кроме того, госдолг сократился в результате частичного аннулирования обязательств по четырем антикризисным выпускам ОФЗ-ПК 29007–10, возвращенным в казну от АСВ в совокупном объеме 38,9 млрд руб.

³ Напомним, что в соответствии с Бюджетным кодексом, к внутреннему долгу Российской Федерации относятся обязательства, выраженные в национальной валюте, в том числе рублевые еврооблигации, а к внешнему долгу – обязательства в иностранной валюте. Этот подход отличается от методологии платежного баланса (используемой Банком России), в соответствии с которой внешним долгом является долг перед нерезидентами.

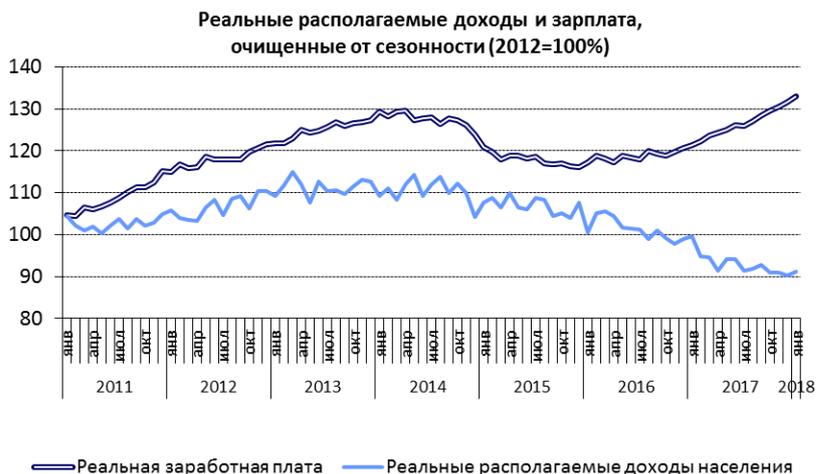
На 1 марта 2018 г. внешний госдолг России составил 50,6 млрд долл. 38,2 млрд долл., госгарантии в иностранной валюте – 11,1 млрд долл., и за два месяца увеличился округленно на 0,8 млрд долл. за счет новых госгарантий.

В проектировках Закона о Бюджете на 2018 г. (№362-ФЗ от 5.12.2017) в источниках финансирования дефицита федерального бюджета преобладает использование средств ФНБ, в объеме 1162 млрд руб., в то время как чистые государственные заимствования составляют 975 млрд руб. При этом планируется привлечь внутренних заимствований на 1448 млрд руб., а погашения внутреннего долга должны составить 631 млрд руб.

План по внешним заимствованиям на 2018 г. предусматривает привлечение 7,2 млрд долл. (из них 7,0 млрд долл. в еврооблигациях). В то же время, предстоящие погашения должны составить 7,45 млрд долл.

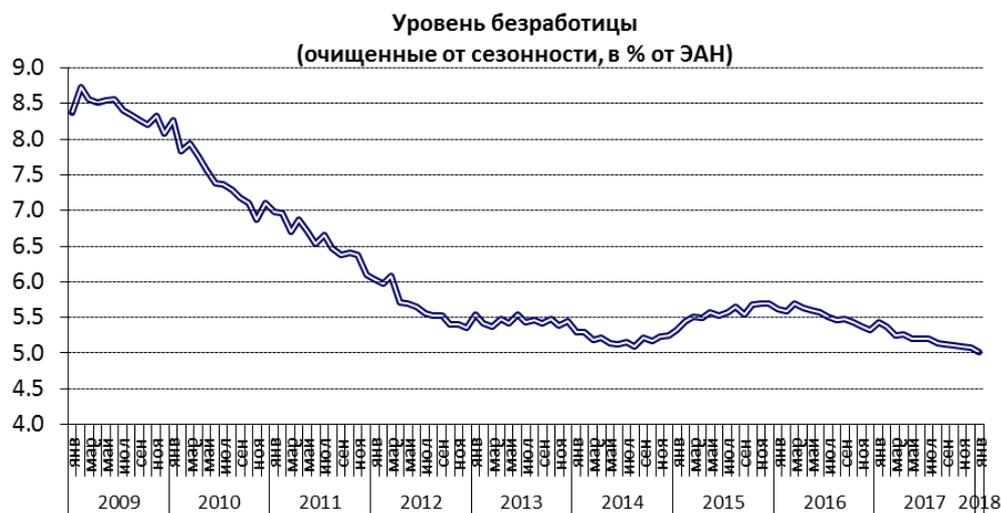
Указанные проектировки по привлечению и погашению включают запланированные операции по обмену облигаций в рамках улучшения структуры внутреннего и внешнего долга – в объемах до 100 млрд руб. и 4 млрд долл. соответственно.

Финансы населения.



С конца 2016 года и по настоящее время прослеживается устойчивая тенденция к росту заработной платы в реальном выражении в России (ежемесячный прирост в среднем составлял 0,7%, сезонность устранена), что обусловлено как заметным снижением инфляции, так и позитивными тенденциями на рынке труда. В годовом выражении прирост реальной заработной платы в январе 2018 года составил 6,2%.

Несмотря на сохраняющуюся неопределенность в экономике, положение дел на рынке труда характеризуется относительной стабильностью. Уровень безработицы в сентябре-декабре 2017 года составил порядка 5,1-5,2%, а в январе снизился до 5,0%, что соответствует минимальным значениям, зафиксированным в середине 2014 года. Если говорить о среднесрочных и долгосрочных перспективах, то здесь на первый план выходят факторы, связанные с ухудшающейся демографической ситуацией, и, как следствие, снижающейся численностью экономически активного населения и нарастающим дефицитом трудовых ресурсов.



Реальные располагаемые доходы населения по-прежнему демонстрируют нестабильную динамику. Лишь в отдельные месяцы 2017 года, а также в январе 2018 года⁴ наблюдался рост доходов, тогда как на протяжении большей части прошлого года преобладала тенденция к снижению реальных доходов населения. Отметим, что данный показатель не отличается высокой надежностью и не в полной мере отражает динамику доходов населения (в том числе, по причине значимых корректировок, вносимых в его динамику по мере поступления и обработки более полной информации о поведении различных компонентов доходов населения).

По предварительным данным Росстата, в 2017 году (как и в 2016 году) коэффициент Джини составил 0,412, а коэффициент фондов, напротив, незначительно снизился – с 15,6 в 2016 году до 15,5 в 2017 году.

Индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, в четвертом квартале 2017 года не изменился по сравнению с предыдущим кварталом и составил (-11%). Согласно публикации Росстата, «при стабильности индекса потребительской уверенности отмечался рост индекса произошедших изменений в экономике России и индекса благоприятности условий для крупных покупок». Напомним, что рост данного индекса наблюдался на протяжении шести кварталов подряд (со второго квартала 2016 года по третий квартал 2017 года).

Анализ структуры использования доходов, а также результаты исследований потребительского поведения россиян позволяют сделать вывод, что за прошедший год россияне постепенно адаптировались к новым условиям, значимо скорректировав потребительское поведение. В частности, в январе 2018 года по сравнению с январем 2017 года заметно сократились сбережения россиян (-5,5% против +3,6%) и количество денег на руках у населения (-7,4% против -4,6%) при одновременном росте доли средств, потраченных на покупку товаров и услуг (96,0% против 87,0%) и оплату обязательных платежей (12,3% против 10,9%).

4.1.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведённым определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

⁴ Без учета единовременных выплат в январе 2017 года.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населённых пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жильё (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- промышленно-складская недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения, мосты, трубопроводы, дороги, дамбы, инженерные сооружения, паркинги, гаражи, склады и складские помещения;

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;

- физкультурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Оцениваемые объекты относятся к виду:

- «Земельные участки», подвид: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для строительства торгового центра с площадью застройки 4919 кв. м;
- «Коммерческая недвижимость», подвид: офисно-торговая недвижимость.

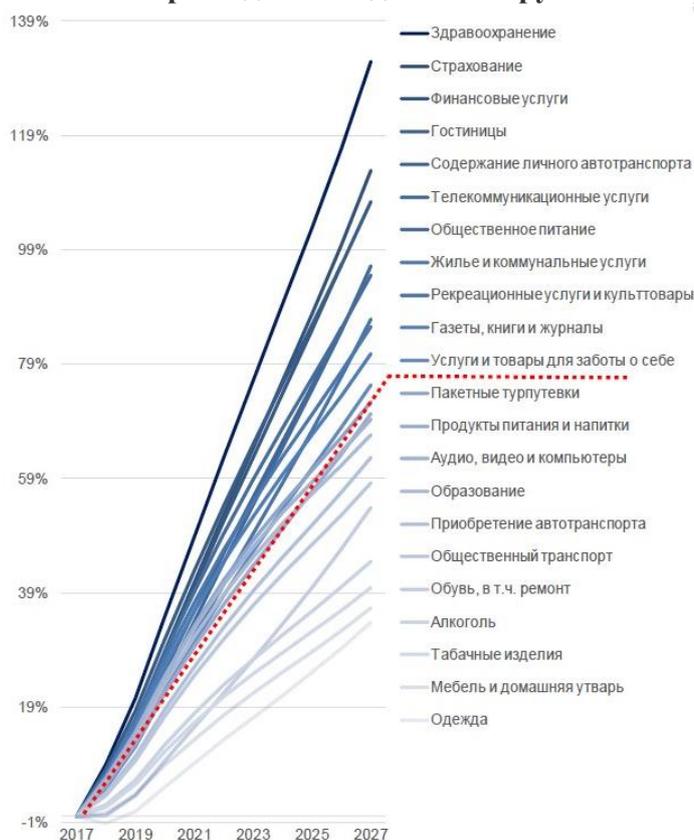
4.1.2. Обзор рынка недвижимости в Москве и московской области. Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки⁵

Отдел исследований компании Cushman & Wakefield представил итоговый обзор рынка коммерческой недвижимости по итогам 2017 года и предварительные прогнозы развития рынка в 2018 году.

По мнению экспертов, на рынке коммерческой недвижимости наметилась смена цикла. После 4-х лет снижения, рынок недвижимости оттолкнулся от дна и в 2018 году может произойти разворот к восходящему циклу. Несмотря на умеренные темпы роста экономики, недвижимые активы покажут опережающие результаты. Исключение составит новое строительство, которое будет скромным в 2018 и 2019 годах, поскольку в период рецессии начатые проекты замораживались, а новые проекты не планировались.

В 2017 году рынок коммерческой недвижимости нащупал дно. На фоне снизившихся ставок заметно вырос объем сделок – в Москве почти 2 млн кв.м офисов сменило арендаторов. Рынок начинает разогреваться, однако не за счет спекулятивного роста, а за счет структурных изменений в спросе. Это означает, что ценовые спреды продолжают расти, и разрыв между успешными и неудачными проектами увеличится. В ближайшие годы мы станем свидетелями структурных изменений среди пользователей недвижимости. В офисном и торговом секторе сформируются отрасли, демонстрирующие опережающее развитие и отстающие.

Рост потребительских расходов по отдельным группам товаров и услуг



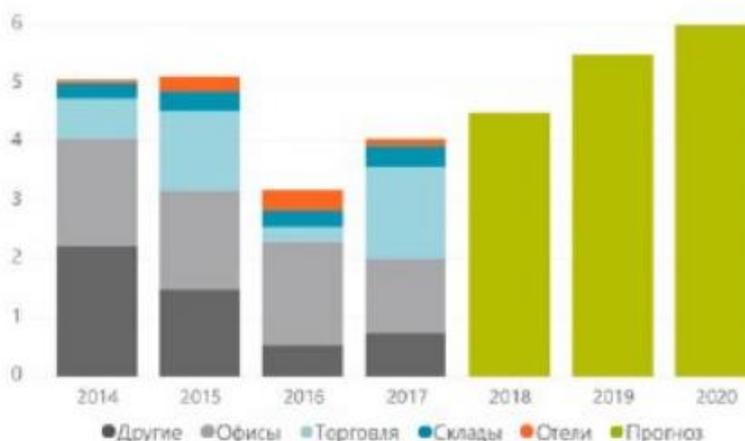
Структура потребления начнет меняться в пользу большей доли сферы услуг. Это означает, что снизится эффективность традиционных якорных функций в ТЦ. Кроме того, сформируются наиболее

⁵ Источник: <https://zdanie.info/2393/2467/news/11763>

быстрорастущие отрасли: финансовый сектор, туризм, медицинские услуги и общественное питание. Традиционные «драйверы» потребительского рынка (одежда, обувь, электроника) продемонстрируют минимальные темпы роста. Это может привести к смене «якорной» модели для торговых центров.

В 2018 году наиболее остро перед банковской системой будет стоять проблема плохих долгов, в том числе и в недвижимости. В строительстве, операциях с недвижимостью и торговле доля простроченной задолженности составляет по состоянию на декабрь 2017 года 17%, 23% и 12% соответственно, при среднем показателе по экономике на уровне 7%. Структура инвестиционного рынка останется прежней, российские инвесторы продолжают доминировать на рынке. Санация банков может увеличить предложение инвестиционных активов на рынке. В 2017 году российский рынок недвижимости показал рост объемов инвестиций на уровне 27%. И хотя до рекордного 2013 года, когда инвестиции превысили 10 млрд евро еще очень далеко, эксперты полагают, что инвестиционный рынок вышел из рецессии и вошел в фазу роста.

Объем инвестиций (млрд евро)



2018 год будет относительно спокойным, так как по традиции в год президентских выборов инвестиционная активность невысока, однако в 2019 году возможен значительный прирост объема сделок, на котором скажется и рост стоимости активов, и реализация отложенного спроса.

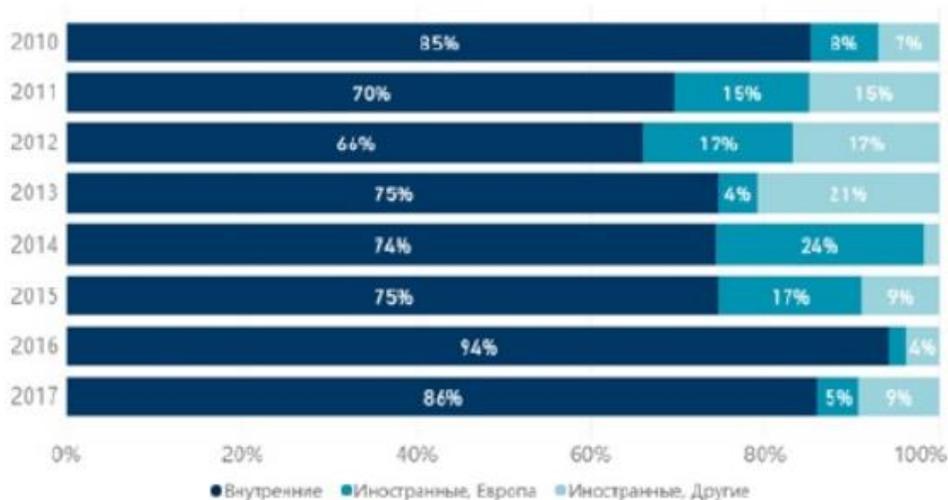
Ставки капитализации на рынке коммерческой недвижимости



Иностранные инвестиции по-прежнему занимают небольшую долю в России, и такая ситуация сохранится на ближайшие годы. На рынке недвижимости по-прежнему доминируют отечественные инвесторы. Такая ситуация сложилась, начиная с 2009 г, хотя именно европейские инвесторы сформировали рынок в 2004-2007 годах. По мнению экспертов, доля иностранных инвестиций в

России в ближайшие годы не будет превышать 20%, до тех пор, пока рынок снова не откроется для иностранного капитала.

Распределение инвестиций на рынке коммерческой недвижимости

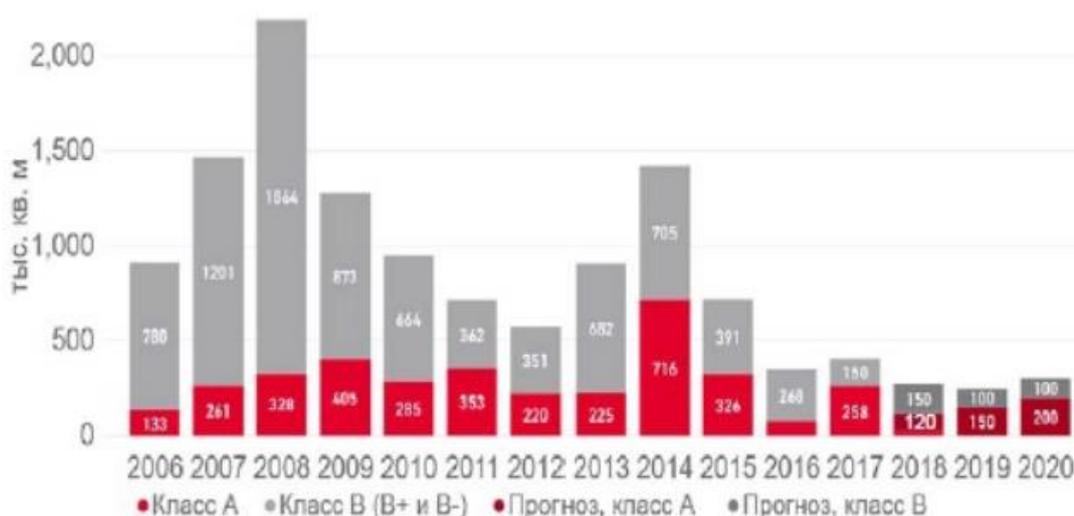


Офисная недвижимость

Несмотря на то, что многие показатели первых трех кварталов 2017 года отставали от показателей 2016, под конец 2017 года ситуация выправилась. Рынок офисов в Москве находится сейчас в нижней точке. В 2018 году ожидается незначительный рост арендных ставок, связанный в первую очередь с инфляционными процессами и вымыванием с рынка лучших предложений. Недвижимость – основной ресурс сокращения издержек для компаний, сталкивающихся с одной стороны с ростом себестоимости продукции, а с другой со сжатием платежеспособного спроса.

В 2017 году практически все отложенные в 2015-2016 годах проекты были завершены. Спад нового строительства прогнозируется и в 2018-2020 годах. В 2018 темпы нового строительства останутся на том же уровне. 2019 год принесет незначительный рост нового строительства. Таким образом, в 2018-2020 годах ожидается низкий уровень строительной активности общим объемом 1 млн кв.м офисных площадей с соответствующей тенденцией к снижению уровня вакансии. Как и ожидалось, по итогам 2017 года общий объем нового строительства составил 408 000 кв.м, 240 000 кв.м из них – это площадь двух башен в «Москва Сити». Было введено 4 офисных здания, одно из которых, не успев выйти на рынок, было востребовано.

Новое строительство по классам офисов



Рекордно высокий спрос на офисы вернулся к докризисным показателям. За четыре квартала 2017 года было заключено 2900 новых сделок общим объемом примерно 1,91 млн кв. м.

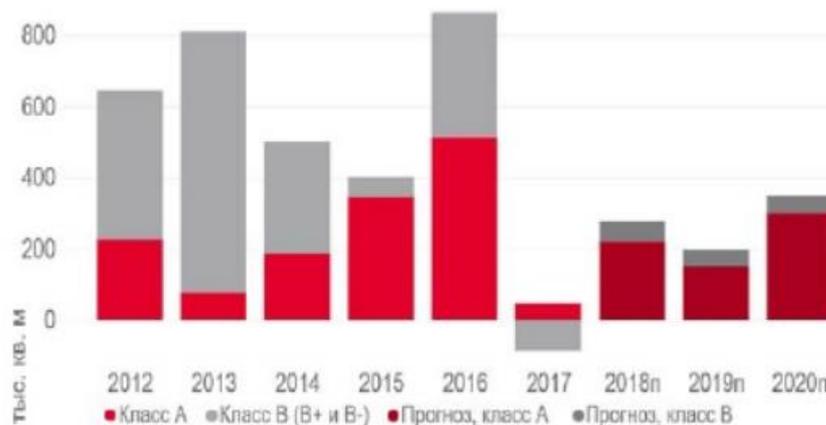
Возвращение к докризисным уровням спроса связано с реализацией отложенного спроса на низком рынке, активностью гос. корпораций. Бизнес адаптировался к новой экономической реальности, оптимизировал стратегии и готов принимать решения на стабилизированном рынке. К тому же завершился пятилетний период после предыдущего всплеска переездов в 2012 году. Крупные сделки (от 5 000 кв. м) составляют 15% от спроса. Это приобретение нескольких зданий целиком и отдельных блоков в бизнес центрах. Самыми активными и заинтересованными в переезде индустриями в 2017 году являются компании секторов ИТ и ПО (21%), Банки и Финансы (13%) и Розничная торговля (11%). После рекордно высокого спроса в 2017 году, ожидается небольшое падение спроса на офисные помещения в 2018 году и в 2019 году показатель будет держаться на аналогичном уровне.

Самые активные сектора бизнеса по заключенным сделкам в 2017 году



В первой половине года отмечалось высокое отрицательное поглощение, однако, по итогам 2017 года ситуация выправилась и востребованность дополнительных офисных помещений только продолжит расти.

Объем поглощения офисов (по классам)



«Москва-Сити» – самый востребованный субрынок Москвы в 2017 году. В то время как многие субрынки становятся менее привлекательными, офисы с центральным местоположением, таким как субрынки Шаболовский, Белорусский и Сити все более востребованы. Самым привлекательным является субрынок «Москва-Сити». Большое влияние на высокое поглощение в субрынке Сити оказал четвертый квартал 2017 года. Объем предложения увеличился на 239 000 кв. м, а вакансия осталась на прежнем уровне ввиду высокого спроса. Таким образом, как только в Сити появились новые качественные площади по хорошим ставкам и условиям, спрос сразу покрыл предложение.

Самые востребованные субрынки Москвы в 2017 году



Вакансия в целом по рынку (в классе «А», «В+» и «В-«) стабильна. В 2018-2020 годах аналитики компании Cushman & Wakefield ожидают снижения вакансии в классе «А». Ввиду стабильно низкого нового офисного строительства и рекордно высокого за последние 5 лет объема сделок, вакансия начала снижаться к концу года и будет оставаться на уровне 12,5% в 2018 году. По итогам 2017 года на фоне отрицательного годового поглощения и высокой доли нового строительства в классе «А», количество свободных офисных площадей превысило показатель 2016 года. Свободные качественные офисные помещения разного метража и в разной степени готовности в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, чем ближе местоположение к центру, тем меньше уровень вакансии.

Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок аренды по сделкам, заключенным в 2017 году составил 17 848 рублей за кв.м в год. Средневзвешенный долларовый эквивалент ставок аренды – \$307 за кв.м в год. Это исторический минимум арендной ставки на офисы в Москве. В 2018-2020 годах эксперты Cushman & Wakefield ожидают увеличение арендных ставок на уровне инфляции ввиду стабильного курса рубля и отсутствия экономических предпосылок для активизации рынка.

Доля долларовых договоров аренды в целом на офисном рынке обновила исторический минимум (показатель постепенно снижается с 98% в 2014 году, 18% по итогам 2015 года и до 7% – в 2017 году). Доля долларовых договоров в 2017 в классе «В» составила лишь 1,2%. Доля долларовых договоров аренды в классе «А» – 23% (показатель вырос относительно прошлого года, когда договора в валюте составили 18%).

Торговая недвижимость

Темпы нового строительства на рынке торговой недвижимости замедлились. В 2018 году ввод новых площадей будет оставаться низким, а фокус девелопмента смещается в сторону небольших торговых центров – объектов районного масштаба. Стали заметны первые положительные изменения на фоне оздоровления рынка – постепенное снижение уровня вакансии, начало роста индикатора «прайм» арендной ставки.

Спад строительной активности наблюдается как в Москве, так и в России в целом. За 2017 год было введено в два раза меньше торговых площадей, чем в 2016 году – 16 торговых объектов общей арендуемой площадью 616 000 кв. м – что является рекордно низким значением за 10 лет. Внимание девелоперов обращено скорее к существующим объектам, чем строительству новых – идет реконцепция и расширение уже существующих торговых центров. Так, в регионах России основная доля нового строительства (почти 60%) пришлась на новые фазы уже существующих проектов.

Эпоха суперрегиональных и региональных моллов прошла. Рост в этом формате будет теперь скорее органическим (за счет расширения существующих средних и крупных объектов). Строительство районных и локальных торговых объектов представляется наиболее оптимальной

стратегией в существующих условиях рынка – небольшие площади быстро заполняются арендаторами, ежедневные покупки устойчивы в кризисный период и не подвержены конкуренции со стороны растущих онлайн продаж. Подобный подход также доказывает свою успешность на западных рынках. Например, в США малые форматы торговых объектов – наиболее активно растущий сегмент в последние годы.

На конец 2017 года средний размер существующего торгового центра составляет 36 800 кв. м, тогда как средний размер торгового объекта, планируемого к открытию в 2018 году, составляет всего 28 500 кв. м.



Тенденция смещения фокуса девелоперов со строительства крупных объектов на проекты меньшей площади очевидна при анализе структуры планируемых к вводу проектов. Динамичнее всего увеличивается доля небольших районных торговых центров площадью до 20 000 кв. м, причем как по количеству объектов, так и по суммарной площади. Ритейлеры также, как и девелоперы не отстают от современных реалий рынка, активно развивая мини-форматы («Мой Ашан», АВ Daily, «Детский мир», Leroy Merlin и др.).

В ближайшие два года восстановления строительной активности на рынке торговых площадей не ожидается. В основном будут открываться небольшие торговые центры и 1-2 крупных проекта в год. В 2018 году новое строительство останется на уровне 2017 года. Наиболее вероятно, что откроется только один крупный объект – «Каширская Плаза» (GLA – 71 000 кв.м).

Ритейлеры находятся в поисках новых эффективных форматов. Крупные операторы продолжают умеренную экспансию. Наиболее активно развивающимися игроками рынка являются продуктовые сети. Активное развитие получил относительно новый для российского рынка формат фудхоллов и гастропространств. В данный момент в Москве открыто 8 объектов данного формата, все чаще анонсируются новые проекты, в том числе в составе операторов торговых центров (ТЦ «Пятая авеню», «Никольская плаза», торговые центры «Золотой Вавилон»). Фудхоллы становятся трафикообразующими арендаторами и новыми центрами притяжения для торговых объектов.

Продуктовые ритейлеры, ранее работавшие в нескольких форматах (гипермаркет, супермаркет, минимаркет и др.) отказываются от развития наименее успешных концепций. Так, «Окей» продал магазины формата супермаркет, а X5 выставили на продажу «Перекресток Экспресс». Российские бренды объявляют о планах международной экспансии – «Леонардо», «Даблби», «Ташир Пицца», Gulliver, Alex Fitness. Некоторые международные ритейлеры, вышедшие на российский рынок в 2017 году, сразу начали активную экспансию – японский бренд Miniso заявил о планах выхода в регионы и об открытии 100 магазинов до 2019 года, Under Armour помимо Москвы запустил магазины в Санкт-Петербурге и Екатеринбурге. 2017г. стал периодом стабилизации ситуации на рынке торговых помещений. Коммерческие условия в целом по рынку оставались на одном уровне, а «прайм» сегмент показал первые признаки роста, отражая растущую уверенность игроков рынка. Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах Москвы остается комбинированная ставка аренды – в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платёж, либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. «Чистый» % от оборота арендатора в качестве арендной платы (без фиксированного платежа) используется редко, в основном для крупных якорных арендаторов (гипермаркеты, развлечения, кинотеатры). Практика разнится в различных ТЦ - в некоторых торговых центрах эти категории также имеют фиксированную ставку аренды. В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-7% для крупных якорных арендаторов.

Арендные ставки в «прайм» торговых центрах*

Тип арендатора	MIN	MAX
Гипермаркет (продовольственный якорь)	–	8 000
DIY-гипермаркеты	–	10 000
Развлекательный центр	–	14 000
Кинотеатр	6 000	12 000
Fashion-якоря	–	15 000
Магазины торговой галереи	20 000	180 000
Фитнес-клубы	6 500	10 000
Рестораны, кофейни/кафе	20 000	100 000
Фуд-корт	75 000	150 000

* Приведены усредненные ставки для успешных торговых объектов Москвы. Они могут использоваться только для примерной оценки и могут сильно разниться в зависимости от ТЦ.

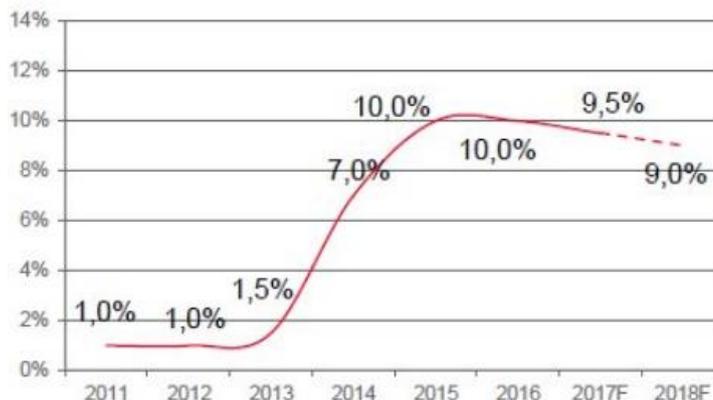
Складская недвижимость

2017 год стал переломным для рынка Московского региона. На фоне длительного устойчиво высокого спроса во второй половине 2017 года началось снижение доли вакантных площадей, прекратилось снижение средней ставки аренды. Это положительно повлияло на активность девелоперов. Появились анонсы новых проектов, но реализовывать их предполагается не спекулятивно, а после подписания предварительного договора аренды или продажи складских площадей. В Москве и регионах сохраняется высокий спрос на складские площади. Доля вакантных площадей в Московском регионе снижается. Девелоперы на складском рынке предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству. В 2018 году тенденция сохранится. Однако резкого роста ставок и сокращения доли вакантных площадей при стабильном спросе ждать не приходится. Рынок останется рынком арендатора, а арендатор готов подождать, когда будет построен удовлетворяющий его требованиям склад в подходящем месте, а не арендовать площади в старом неудобно расположенном складском комплексе. В регионах мы так же наблюдаем ориентацию на built-to-suit. Еще в 2016 году там снизились темпы спекулятивного строительства и стабилизировались ставки аренды, а на рынке Санкт-Петербурга наблюдается дефицит складских площадей из-за чего ставки аренды в этом регионе значительно выше московских. В регионах, как и на столичном рынке, тенденция сохранится. Девелоперы будут меньше строить спекулятивно, предпочитая начинать строительство после заключения предварительного договора аренды или продажи, ставки аренды останутся стабильными, доля вакантных площадей будет медленно снижаться.

На складском рынке московского региона доля вакантных площадей снижается на фоне минимальной арендной ставки и низкой строительной активности. Доля вакантных площадей в Московском регионе в конце 2017 года начала снижаться. Девелоперы отказываются от спекулятивного строительства и предлагают построить складские комплексы под заказчика. 2018 году

снижение доли вакантных площадей сохраниться, но снижение не будет быстрым. В Московском регионе множество удобно расположенных площадок built-to-suit, и клиенты готовы подождать и получить полностью удовлетворяющий их требованиям склад, а пустующие площади так и остаются свободными.

Доля вакантных площадей, класс «А»



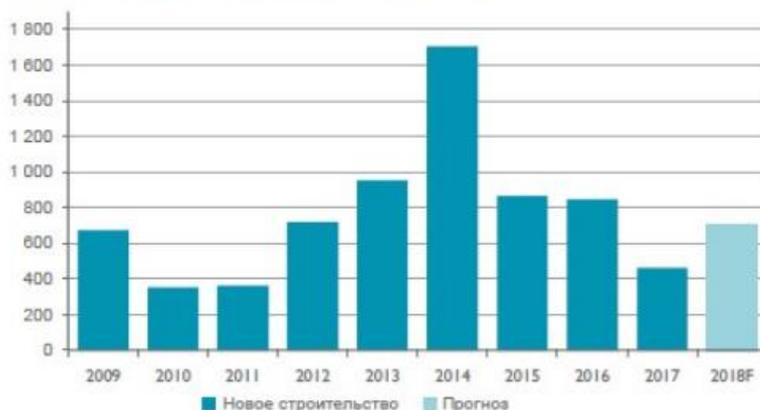
В 2017 году запрашиваемая средняя ставка аренды составила 3 300 руб. за кв.м в год, что на 10% ниже аналогичного показателя 2016 года. Мы не прогнозируем снижение или рост ставок аренды в 2018 году. Для части крупных девелоперов эти ставки комфортны.

Ставка аренды, класс «А» (руб. за кв. м в год)



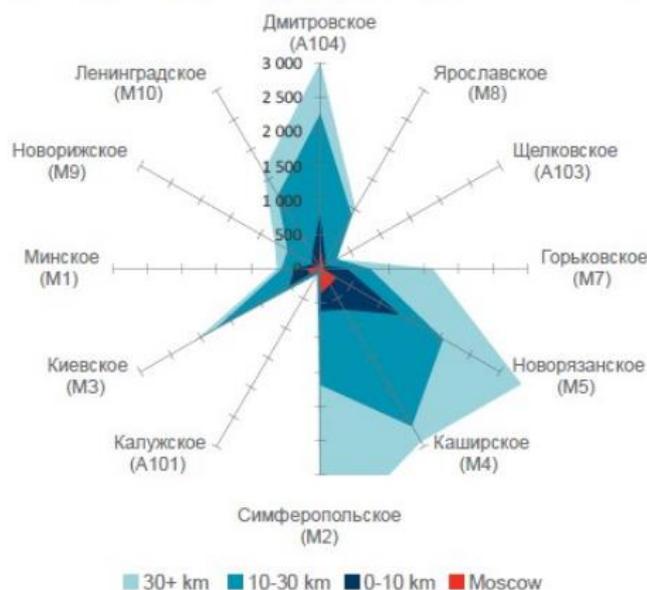
В 2017 году в эксплуатацию было введено 463 000 кв. м новых складских площадей, что на 45% ниже аналогичного показателя 2016 года. В четвертом квартале 2017 года было введено 185 000 кв. м новых складских площадей, что составляет 40% от общегодового прироста. Низкие ставки аренды и большое количество свободных складских площадей не стимулировало девелоперов завершать строительство строящихся объектов и начинать новое. Ситуация улучшилась в четвертом квартале, когда доля вакантных площадей начала снижаться. В 2018 году темпы строительства увеличатся. В Московском регионе будет построено около 700 000 кв. м качественных складских площадей, на 60% из которых уже есть заключенные договора аренды и покупки.

Ежегодный ввод новых складских площадей (класс «А» и «В», тыс. кв.м)



Распределение складских площадей в столичном регионе не меняется на протяжении длительного срока, однако в среднесрочной перспективе оно может измениться. Это связано с окончанием первого этапа реконструкции Горьковского, Калужского и Ярославского шоссе, снижением цен на землю под строительство производственно-логистических комплексов, реконструкцией дорожной сети между ТТК и МКАД в Москве, ростом активности девелоперов.

Распределение складских площадей (класс «А» и «В», тыс. кв. м)



ТОП-3 направлений по построенной площади складов:

- Симферопольское – 18,9% (4 047 000 кв. м);
- Новорязанское – 15,7% (3 357 000 кв. м);
- Дмитровское – 14,0% (3 001 000 кв. м).

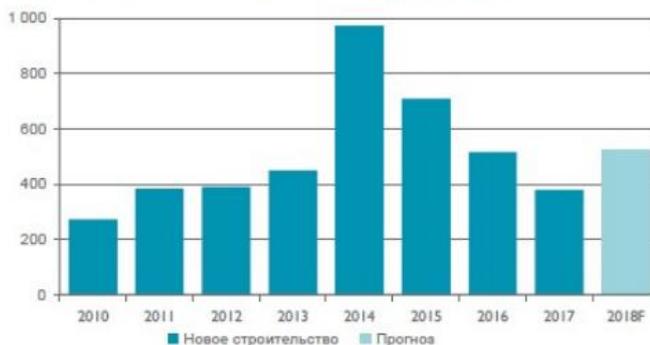
В 2017 году было арендовано и куплено 1 229 000 кв. м качественных складских площадей, что соответствует аналогичному показателю 2016 года. Существенным отличием спроса 2017 от 2016 года является снижение количества сделок. По сравнению с 2016 годом количество сделок снизилось на 25%. В 2017 году спросом пользовались склады большой площади. Размер среднего запроса в 2017 году вырос на 25% и составил 16 000 кв. м. Это явилось одной из причин низких темпов снижения доли свободных площадей в регионе. Не найдя готового склада необходимой площади, потребитель заключал договор на built-to-suit. По прогнозам Cushman & Wakefield спрос на складские площади сохранится на уровне 2016-2017 годов. В 2018 году будет арендовано и куплено около 1 200 000 кв. м.

Доля розничных сетей в структуре арендованных и купленных складских площадей в 2017 году составила 51%. В этом сегменте традиционно заключаются сделки на самые большие площади. Средний размер сделки с розничными сетями в 2017 году составил 30 000 кв. м, что почти на 47% выше среднего показателя по рынку. Следует отметить рост доли сегмента «Одежда и обувь» с 5% в 2016 г. до 30% в 2017 и снижение долей сегмента «еда и напитки» с 27% в 2016 до 12% до 2017. Отмечаемая аналитиками Cushman & Wakefield в конце 2016 года тенденция роста спроса на складские площади со стороны производственных и логистических компаний в 2017 году не получила продолжения. После роста их доли в 2016 году до 18% и 16% соответственно, в 2017 году их доля снизилась до показателей 2015 года.

В регионах России спрос на склады остается высоким. Девелоперы предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству. В 2017 году в регионах РФ было построено 377 000 кв. м качественных складских площадей, что на 195 000 кв. м ниже показателей 2016 года. 48% новых складов в регионах России было построено в Новосибирской, Самарской областях и Приморском крае. По темпам строительства эти регионы опередили в 2017 году Санкт-Петербург, который традиционно является вторым, после Москвы по темпам нового строительства. Рост предложения в Санкт-Петербурге оказался самым низким за последние 6 лет. Это привело к дефициту складских площадей и росту запрашиваемых ставок аренды в этом регионе. По предварительным

прогнозам, в 2018 году темпы нового складского строительства в регионах будут выше на 30% – будет построено около 525 000 кв. м новых складских площадей. На 57% из них уже заключены предварительные договоры аренды и продажи.

Ежегодный ввод в регионах РФ новых складских площадей (класс «А» и «В», тыс. кв. м)



По объему арендованных и купленных площадей, результат 2017 года в регионах России оказался лучше 2016 года по всем показателям. Объем заключенных сделок увеличился на 72% и составил 626 000 кв. м. На 60% увеличилось количество сделок. Средний размер сделки в 2017 году составил 9 000 кв. м, что выше аналогичного показателя 2016 года на 14%. Таким образом, двухлетний тренд сокращения объема заключенных сделок прекратился. Традиционно, из всех регионов большинство сделок со складами совершается в Санкт-Петербурге. В 2017 году в данном регионе было заключено 30% сделок. Второй регион по объему сделок – Екатеринбург, на этот регион пришлось 24% региональных сделок 2017 года. Аналитики Cushman & Wakefield прогнозируют, что спрос на складские площади в регионах в следующем году сохраниться. Объем заключенных сделок со складской недвижимостью будет на уровне 2017 года и составит около 600 000 кв. м.

4.1.3. Основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта

Выполнив этот анализ, мы опустили рассмотрение таких факторов как сезонные колебания цен и присутствие на рынке недвижимости «игроков», которые преследуют спекулятивные цели и работают на повышение цен. Природа этих факторов в большей степени субъективна, а мы постарались уделить внимание объективным факторам. Были выявлены следующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки:

Общая экономическая ситуация. Рост спроса на объекты коммерческого назначения прекратился с первыми признаками экономического кризиса.

Месторасположение. Вполне очевидно, что месторасположение коммерческой недвижимости играет главную роль: в черте города или на окраине, основные магистрали – все это отражается на стоимости недвижимости при любом виде сделки. Для объекта оценки – торгового центра, не имеет значения расположение в центральных районах города. Объекты, которые удобно расположены с точки зрения транспортной доступности, имеют высокий уровень обеспеченности внутренней инфраструктурой (системы отопления и вентиляции, возможность перепланировки и т.п.), относят к качественным.

Техническое состояние. Наличие системы противопожарной безопасности помещений, площадь. Наличие хорошего ремонта позволяет сократить «арендные каникулы». Если ремонт надо делать, то придется предоставить арендатору увеличенные «каникулы» или на время уменьшить арендную плату. При аренде все относительно – арендодатель, естественно, хочет «отбить» затраты на произведенный ремонт, арендатору не всегда нужно именно такое состояние.

Площадь. Чем больше размер объекта, тем меньше круг покупателей, которым он доступен, и, как следствие, стоимость квадратного метра.

Земельные участки

Таблица 7.

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость земельных участков

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Ликвидность рынков капитала	В фазе кредитного бума – рост стоимости недвижимости, в фазе кредитного сжатия –

Фактор	Влияние
	снижение стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости недвижимости
Разрешения на застройку	Снижение количества разрешений – рост стоимости недвижимости
Налоговые ставки на землю	Рост налоговых ставок – снижение стоимости недвижимости
Миграционные потоки	Прирост работоспособности населения – рост цен на жилую недвижимость, уменьшение работоспособного населения – стагнация, падение цен на жилую недвижимость
Цены на недвижимость	Рост цен на недвижимость – рост цен на земельные участки, падение цен на недвижимость – падение цен на земельные участки
Объёмы строительства	Увеличение предложения на стабильном рынке – стагнация или падение цен на недвижимость, увеличение или падение предложения на растущем рынке – рост цен на недвижимость, уменьшение предложения на стабильном рынке – стагнация или рост цен на недвижимость, увеличение или падение на падающем рынке – падение цен на недвижимость

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на земельные участки через основные ценообразующие факторы для конкретных сегментов рынка, выявленные при анализе рынка.

Рынок земельных участков Москвы и Московской области характеризуется ростом объема нового предложения. На рынке представлены различные предложения для реализации больших земельных массивов для крупных инвестиционных проектов, например, для строительства жилья, логистических парков и других объектов. Наибольшая доля предложения на рынке земли отмечается под строительство административных, торговых зданий.

Ценообразование на рынке земельных участков зависит от месторасположения, назначения участка и наличия коммуникаций на участке. Самые высокие средние цены на земельные участки приходятся на центр, что обусловлено более высокой привлекательностью для инвесторов и девелоперов, т.к. ожидается наикратчайший срок окупаемости относительно пригорода. Наиболее высокая стоимость продажи отмечается на земельные участки под строительство торговых, административных, гостиничных и жилых зданий, что обусловлено высокой доходностью и низкими сроками окупаемости инвестирования денежных средств в данные сегменты.

Оценщик провел мониторинг предложений о продаже земельных участков коммерческого назначения. За текущие полгода на продажу было представлено более 1000 объектов, соответственно. Обзор проведен по данным сайтов www.avito.ru, www.cian.ru.

Недвижимость

В соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, объекты оценки – офисно-торговая недвижимость. Оценщиком были рассмотрены объекты аналоги офисно-торгового назначения (бизнес-центры и торговые центры). На дату оценки было найдено 93 объявления по продаже коммерческой недвижимости.

Рисунок 3.

Скриншот страницы с сайтов www.avito.ru, www.cian.ru (продажа коммерческой недвижимости)

Все объявления в Серпухове / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам 74

Гостиница 3 Помещение свободного назначения 42 Торговое помещение 13
Офисное помещение 7 Производственное помещение 9

Вывод: Рынок объектов коммерческой недвижимости в сегментах, в которых представлен объект оценки, развит достаточно. В связи с этим Оценщик принял решение в качестве аналогов принять:

- для земельных участков: аналоги из сегмента земельные участки промназначения под коммерческую застройку;
- для недвижимости: аналоги из сегмента офисно-торговой недвижимости (торговые и бизнес центры).

4.1.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного использования (НЭИ) оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования земли, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка земли того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ - это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырёх нижеперечисленных критериев.

Физическая возможность: Размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений позволяют реализовать на базе объекта оценки торговый или бизнес центр.

Правомочность: Каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на использование объекта в разрешенных целях не выявлено. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никаких имеющихся муниципальных и федеральных законодательных ограничений.

Финансовая осуществимость: все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении, идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения. Местоположение и конструктивные характеристики объекта оценки позволяют констатировать и прогнозировать отсутствие иных, более прибыльных и рентабельных возможностей использования рассматриваемых помещений.

Максимальная эффективность: Специфика выставления на торги имущества предприятий-банкротов не предполагает капиталовложений в него со стороны конкурсного управляющего в соответствии с НЭИ, отличным от фактического использования, недвижимость продаётся в том виде, в котором есть, и с тем назначением, которое было до введения процедуры банкротства.

Вывод: Резюмируя все вышеизложенное, и учитывая, что Заказчик находится в стадии конкурсного производства, и принадлежащее ему имущество (имущественные права) будут

формировать конкурсную массу для целей реализации имущества (имущественных прав) на торгах, можно сделать вывод о том, что единственно возможным наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества (единственно возможным в рамках целей и задач, поставленных перед исполнителем) является его реализация в том виде, и с тем назначением, для которого оно должно быть использовано (целевое назначение), а именно – торговый центр.

Глава 5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

5.1. Теоретическое описание подходов к оценке

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

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход,
- доходный подход,
- затратный подход.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Посредством анализа рыночных цен на аналогичные объекты недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

В ходе проведения оценки, рассматривается определенный сегмент рынка недвижимости, его соответствие свободной конкуренции и изменение цен во времени.

Основным методом сравнительного подхода является **метод сравнения продаж**.

Применение данного метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости. Оно проводится путем расчета средневзвешенной (среднеарифметической) величины. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех аналогов, по отношению к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Рассчитанная средневзвешенная величина будет являться итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта.

Общая формула расчета рыночной стоимости

$$PC = \Sigma (Ci * Ki * Ui + C2 * K2 * U2 + Ci * Ki * Ui),$$

где:

Ci – цена продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

Ki – общая величина корректировки цены продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

Ui – удельный вес i -го сравниваемого объекта недвижимости.

Корректировки, называемые также поправками, бывают положительными и отрицательными, абсолютными и относительными.

Знак поправки определяется в зависимости от соотношения характеристик объекта-аналога и объекта оценки. Если по объект-аналог лучше объекта оценки, то вносится отрицательная поправка, если же объект-аналог хуже – то положительная.

Абсолютными поправками называются корректировки, измеряемые в денежных единицах, *относительные корректировки* измеряются в долях или процентах.

При оценке объекта недвижимости следует придерживаться определенной последовательности внесения поправок. Если все поправки относятся либо к относительным, либо к абсолютным, то порядок внесения поправок следующий:

- Поправка на вещные права.
- Поправка на условия финансирования.
- Поправка на условия продажи.
- Поправка на дату продажи.
- Поправка на местоположение.
- Поправки на прочие физические характеристики.

Если же определены и абсолютные и относительные поправки, то сначала по данному порядку вносят относительные поправки, а затем абсолютные.

Для расчета и внесения поправок используются различные методы, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на парных продажах;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж. Парными продажами являются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра. Именно этот параметр оценщик должен оценить, чтобы внести правильную поправку. Этот метод применяется в том случае, когда есть возможность подобрать парные продажи, что очень часто представляет собой большую сложность.

В основе экспертного метода расчета и внесения поправок лежит субъективное мнение оценщика или других специалистов рынка недвижимости о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Обычно вносятся процентные поправки.

Статистические методы. Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод достаточно трудоемок.

Метод на основе соотношения дохода и цены продажи (метод валовой ренты) - этот метод можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. В качестве экономической единицы сравнения при оценке объекта недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться *валовой рентный мультипликатор (ВРМ)*. Валовой рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода валовой ренты необходимо:

- а) оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- б) определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- в) умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

В данном методе не проводятся корректировки на какие-либо различия между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами. Считается, что все различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы. Поэтому он может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости.

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости на дату оценки как текущую стоимость будущих денежных потоков.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков (ДДП);

При использовании **метода прямой капитализации** доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации дохода используется, если:

- потоки доходов стабильны в длительном периоде времени и представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$PC = ЧОД / K_{\text{кап}},$$

где:

ЧОД – годовой (или среднегодовой) чистый операционный доход;

K_{кап} – коэффициент капитализации.

$$ЧОД = ПВД - Потери + Прочие доходы - ОР,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход;

Потери – определяются с учетом типичного уровня управления на данном сегменте рынка (учитывается коэффициент недоиспользования площадей, коэффициент потерь при сборе арендных платежей и т.п.);

Прочие доходы – определяются при нормальных условиях эксплуатации объекта в целях обслуживания арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.п.);

ОР – операционные расходы, это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные (налог на имущество, страховые взносы, зарплата обслуживающего персонала, если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания, плюс налоги на неё);
- условно-переменные (коммунальные, на содержание территории, на текущие ремонтные работы, зарплата обслуживающего персонала плюс налоги на нее, расходы по обеспечению безопасности, расходы на управление);
- расходы на замещение, или резервы (расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений, резервы на замещение также учитываются эти расходы).

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

$$K_{\text{кап}} = d + N$$

- *d* - ставки дохода на капитал (обычно рассчитывается как сумма безрисковой ставки + риск вложения в недвижимость + риск низкой ликвидности + риск инвестиционного менеджмента);
- *N* - нормы возврата капитала.

Обычно применяются три способа расчета возврата капитала:

- прямолинейный (метод Ринга);
- по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- по фонду возмещения и безрисковой ставке доходности (метод Хоскольда).

Ограничивающие условия применения: метода прямой капитализации:

- нестабильность потока доходов;
- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Метод ДДП применяется когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;

- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PC = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+d)^i} + \frac{M}{(1+d)^n}$$

где: PC – текущая рыночная стоимость;

C – величина прогнозного денежного потока в i -ый период;

d – ставка дохода на капитал (дисконт);

M – стоимость реверсии или остаточная стоимость;

n – длительность прогнозного периода (период дисконтирования).

Остаточная стоимость или стоимость реверсии должна быть продисконтирована (по фактору последнего прогнозного года – n) и прибавлена к сумме текущих стоимостей денежных потоков.

$C_i = \text{ЧОД}_i - \text{Капиталовложения}_i - \text{Обслуживание кредита}_i + \text{Прирост кредитов}_i$

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устаревания (ФСО №1).

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период времени без существенных задержек.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Основные этапы применения затратного подхода:

- 1) Оценка рыночной стоимости земельного участка;
- 2) Оценка стоимости строительства зданий и сооружений;
- 3) Оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);
- 4) Расчёт выявленных видов износа зданий и сооружений;
- 5) Корректировка стоимости строительства зданий и сооружений на величину прибыли предпринимателя и износ;
- 6) Расчёт итоговой стоимости единого объекта недвижимости путем сложения стоимости прав на земельный участок и скорректированной стоимости строительства зданий и сооружений.

Общая формула расчета рыночной стоимости:

$$PC = CZY + (CC + PP - NI)$$

Где:

PC – рыночная стоимость единого объекта недвижимости;

CZY – рыночная стоимость прав на земельный участок;

CC – стоимость строительства зданий и сооружений;

PP – прибыль предпринимателя (инвестора);

NI – накопленный износ зданий и сооружений.

Стоимость прав на земельный участок определяется в соответствии с:

- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.);
- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 1102-р от 10.04.2003 г.).

Методические рекомендации содержат описания следующих методов оценки:

- Метод сравнения продаж;

- Метод выделения;
- Метод распределения;
- Метод капитализации дохода;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования.

Стоимость строительства может быть рассчитана на базе затрат на воспроизводство или затрат на замещение.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

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

Существует несколько методов определения стоимости строительства:

- Метод сравнительной единицы;
- Метод разбивки по компонентам;
- Метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта стоимость единиц сравнения умножается на количество единиц сравнения. Для определения величин затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПВС, УПСС и т.д.). Информационной базой для проведения методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно – аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о текущих и прогнозных ценах на здания, сооружения, строительномонтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России)

Метод разбивки по компонентам отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объёма.

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчётах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется смета воссоздания оцениваемого объекта. Если отсутствуют необходимые сметные нормативы в нормативно – информационной базе, то в ряде случаев можно составлять индивидуальные сметные нормы.

Прибыль предпринимателя (инвестора) - это денежное вознаграждение, которое ожидает получить предприниматель в виде премии за использование своего капитала, организацию и реализацию строительного проекта. Данная прибыль может быть рассчитана:

- а) исходя из норм отдачи по альтернативным инвестициям;
- б) как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов или затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости.

Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации.

Накопленный износ – это потеря стоимости объекта недвижимости под воздействием различных факторов. Он включает в себя три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

Под *физическим износом* понимается уменьшение стоимости зданий или сооружений в результате физического разрушения, т. е. потери их элементами своих первоначальных свойств. Физический износ возникает под воздействием эксплуатационных или природных факторов.

Методы расчета физического износа:

- нормативные;
- стоимостные;
- метод срока жизни и т.д.

Функциональный износ — это несоответствие характеристик зданий или сооружений современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению и дизайну. Он происходит под воздействием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства и проявляется в устаревшей архитектуре зданий, старом инженерном обеспечении и т. п.

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

Экономический износ вызывается неблагоприятными изменениями внешних по отношению к зданию или сооружению факторов. Он приводит к уменьшению стоимости зданий и сооружений в результате негативных изменений в области земельного законодательства, налогообложения, страхования, окружающей среды, общего упадка района местоположения и т. п.

Физический и функциональный износ делятся на *устранимый и неустранимый*, внешний износ, как правило, неустраним. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения. Все вместе эти виды износа образуют накопленный износ здания или сооружения.

Износы, как правило, определяются в процентах. Для определения коэффициента суммарного (накопленного) износа существует два подхода: аддитивный (сложение износов) и мультипликативный. При оценке недвижимости, как правило, применяют мультипликативный подход расчета коэффициента накопленного износа по формуле:

$$K = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) \times (1 - K_{\text{фун}}) \times (1 - K_{\text{вн}}),$$

$K_{\text{физ}}$ – коэффициент, учитывающий физический износ здания;

$K_{\text{фун}}$ – коэффициент, учитывающий функциональный износ здания;

$K_{\text{вн}}$ – коэффициент, учитывающий внешний износ здания.

При данном подходе базой для определения коэффициентов износа является стоимость, из которой исключены учтённые ранее виды износа.

5.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), утвержденным Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298, при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- **Рыночная стоимость;**
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчета, оценка будет осуществляться с позиций *рыночной стоимости*.

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

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

(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).

5.3. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора

Определение Согласно ФСО №1 п.11 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют. Данный подход не достаточно учитывает конъюнктуру рынка даже при точном описании и расчёте всех видов износа.

Согласно п.24 (а) ФСО №7 «Оценка недвижимости», затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Объект оценки представляет собой объект недвижимости, вторичный рынок продаж для которых имеется, данные для применения сравнительного подхода имеются. Таким образом, условие применения затратного подхода не выполняется.

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода в настоящем отчете используется методология прямого сравнительного анализа продаж как наиболее адекватная в условиях современного положения на рынке недвижимости.

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

Доходный подход показывает стоимость объекта исходя из сдачи его в аренду, он основан на ожидании собственником будущих доходов, т.е. он основан не на фактах, а на прогнозных данных.

Вывод: Исходя из вышеизложенного описания методов оценки, а также из условий, наложенных исходной задачей, Оценщик считает, что при оценке объектов оценки наиболее предпочтительными будет сравнительный подход.

Глава 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

6.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

На дату оценки, согласно предоставленным документам, оцениваемый земельный участок находится на праве аренды у правообладателя.

Таблица 8.

Описание имущественных прав оцениваемых земельных участков

Кадастровый номер	Имущественные права
50:58:030101:0044	Правообладатель – АО «СУ-155» Обременения: Ипотека в пользу ОАО «Номос-Банк» Оцениваемые права – право аренды, согласно Договора аренды ЗУ, находящегося в федеральной собственности №01/10 от 27.01.2010г.

При использовании метода сравнения продаж по земельным участкам были предприняты следующие шаги:

1. Изучение рынка предложений и продаж.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами.
4. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
5. Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
6. Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение; целевое назначение (разрешенное использование), права на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений. Однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчетах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учетом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке.

В качестве объектов аналогов использованы объявления о продаже земельных участков производственного назначения по типу использования земельных участков – объектов оценки.

Аналоги представлены в Приложениях к Отчёту об оценке.

Копии таблиц справочников, с данными для проведения корректировок см. скриншоты, представленные после расчётных таблиц.

При расчёте Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, полученных с сайта ruads.org, www.cian.ru.

Расчёт стоимости земельного участка см. таблицы ниже.

Таблица 9.

Расчёт стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:58:030101:0044 методом сравнения продаж

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Описание аналога	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Назначение				Для общего пользования (уличная сеть). Для

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
				строительства торгового центра с площадью застройки 4919 кв. м.
Место нахождения (город, условный район города)	Московская область, Серпухов, Серпуховский район	Московская область, Серпухов, ул. Революции	Московская область, Серпухов, ул. Ногина	РФ, Московская область, г. Серпухов, мкр. Ивановские дворики, Московское шоссе
Источник информации	https://ruads.org/	https://ruads.org/	https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/166132528/	
Площадь, кв. м	900	920	3 000	29 000,0
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	
Цена предложения (продажи), руб.	9 000 000	8 500 000	22 000 000	
Поправка на торг, %	-10,3%	-10,3%	-10,3%	
Абсолютная величина корректировки, %	10,30%	10,30%	10,30%	
Скорректированная цена, руб.	8 073 000	7 624 500	19 734 000	
Стоимость 1 кв. м, руб.	8 970	8 288	6 578	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправочный коэффициент на условия продажи	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб.	8 970	8 288	6 578	
Дата предложения (продажи)	16.05.2018	18.01.2018	23.03.2018	
Поправочный коэффициент на дату продажи	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб.	8 970	8 288	6 578	
Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право аренды
Поправочный коэффициент на имущественные права	0,85	0,85	0,85	
Абсолютная величина корректировки, %	15,00%	15,00%	15,00%	
Скорректированная цена, руб.	7 625	7 044	5 591	
Диапазон площадей ЗУ, га	<0,1	<0,1	0,1-0,5	1,0-3,0
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	0,75	0,75	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	25,00%	25,00%	16,00%	
Скорректированная цена, руб.	5 718	5 283	4 697	
Коммуникации	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом
Поправочный коэффициент на коммуникации	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб.	5 718	5 283	4 697	
Сумма всех корректировок, %	50,0%	50,0%	41,0%	
Удельный вес аналога	0,3106	0,3106	0,3788	
Компонент итоговой стоимости, руб.	1 776,01	1 640,90	1 779,22	
Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м, руб.				5 196,13
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.				150 687 770

Определение корректировок к таблице

1. *Условия продажи.* Условия продажи аналогов – рыночные. Корректирование не проводится.
2. *Условия расчета.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректирование не проводится.
3. *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже земельных участков несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные риэлтеров. Корректировка на торг принимается равной 10,3% на основании данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2017 год, Таблица 194, стр.297, скриншот представлен ниже.

Рисунок 4.

Значение скидки на торг

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

4. *Динамика сделок на рынке (дата продажи).* Все объявления о продаже аналогов – актуальные, корректирование не проводится.
5. *Корректировка на права собственности.* Передаваемые имущественные права объектов-аналогов – право собственности. Оцениваемое право объекта оценки – аренда. Корректировка проводится на основании данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2017 год, Таблица 102, стр.174, скриншот представлен ниже.

Рисунок 5.

Значение корректировки на право собственности

Таблица 102

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,18	1,32
	долгосрочная аренда	0,85	1	1,12
	краткосрочная аренда	0,76	0,90	1

6. *Местоположение.* В ходе анализа местоположения объектов были рассмотрены следующие характеристики: нахождение в городе, транспортное сообщение, инфраструктура района. Объекты аналоги, расположены на территориях схожих по характеристикам с территорией расположения объекта оценки. Корректировка не проводится.
7. *Поправка на размер общей площади.* Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв. м. Аналоги и объект оценки различаются по данному признаку. Корректировка на размер общей площади произведена на основе статистической информации по рынку недвижимости, опубликованной в справочнике оценщика недвижимости (под ред. Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2017)., табл.122, стр.194.

Таблица 122

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта оценки, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + 1/CK_3},$$

где:

CK1 - сумма корректировок по аналогу №1

CK2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путём исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Статистика: Учебно-методические материалы / Степанов В.Г. М.: МИЭМП, 2005. - 21 с.

Коэффициент вариации позволяет судить об однородности совокупности:

< 17% – абсолютно однородная;

17–33% – достаточно однородная;

> 33% – недостаточно однородная; (http://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp)

Таким образом, производится проверка на однородность результатов в условии $v < 33\%$

Расчёт коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб./ед. изм.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб./ед. изм.

Расчёт среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n}}$$

где: S^2 - дисперсия выборки, руб./ед. изм.;

n - количество элементов выборки;

P_i - i -е значение стоимости в выборке, руб./ед. изм.

Таблица 10.
Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	5 718	5 233	418	8,0%
Аналог №2	5 283			
Аналог №3	4 697			

Вывод: коэффициенты вариации для всех земельных участков составили 8,0%, это меньше 17%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты *абсолютно однородны*.

6.2. Определение рыночной стоимости недвижимости сравнительным подходом

При использовании метода сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- Изучение рынка предложений и продаж.
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
- Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
- Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Корректировки проводятся по наиболее значимым ценообразующим факторам.

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений, однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок, применение в расчётах цен предложения, представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели, прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам, и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учётом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке.

Стоимость объектов оценки определялась путём сопоставления с аналогичными объектами, выставленными на продажу в январе – июне 2018 года.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения для расчетов стоимости объектов оценки был выбран 1 кв. м помещения.

При расчёте Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, полученных со специализированных сайтов объявлений: <https://www.avito.ru>.

Расчёт стоимости объекта оценки см. таблицы ниже.

Таблица 11.

Расчет стоимости недвижимости сравнительным подходом

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник информации	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	
Местоположение объекта				РФ, Московская область, г. Серпухов, Московское шоссе, д. 55, корп. 1
Площадь строений, кв. м	1 700	513	1 214	26 684,40
Площадь земельного участка, кв. м	1 955	400	1 625	
Цена предложения, руб.	65 000 000	29 500 000	72 550 000	
Дата предложения	29.05.2018	23.05.2018	03.06.2018	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	14 384 343	3 261 923	11 956 295	
Стоимость зданий (улучшений), руб.	50 615 657	26 238 077	60 593 705	
Стоимость 1 кв. м зданий (улучшений), руб.	29 767	51 146	49 912	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-10,0%	-10,0%	-10,0%	
Процент корректировки, %	10,00%	10,00%	10,00%	
Скорректированная цена, руб.	26 790	46 032	44 921	
Поправка на тип отделки	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	26 790	46 032	44 921	
Поправка на физическое состояние	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0%	0%	0%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	26 790	46 032	44 921	
Поправка на площадь	0,98	0,87	0,94	
Процент корректировки, %	2,00%	13,00%	6,00%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	26 254	40 048	42 226	
Сумма всех корректировок, %	12,0%	23,0%	16,0%	
Удельный вес аналога	0,4402	0,2297	0,3301	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	11 557,19	9 198,93	13 938,78	
Стоимость 1 кв. м помещения, руб.				34 694,90
Итого стоимость помещения, руб.				925 812 701

Определение корректировок к таблице.

1. *Условия продажи.* Условия продажи аналогов – рыночные. Корректирование не проводится.
2. *Условия расчета.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректирование не проводится.
3. *Корректировка на земельный участок.* Чтобы избежать погрешности в вычислении, необходимо убрать из стоимости единого объекта-аналога его земельный участок. В качестве аналога будет использована стоимость 1 кв. м земельного участка объекта оценки, рассчитанная в п.6.1. отчета, с применением корректировок на характеристики земельных участков.

При расчете стоимости земельных участков объектов аналогов были применены корректировки на площадь и передаваемые имущественные права. Данные корректировки на основании данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2017 год «Земельные участки». Корректировка на площадь рассчитана аналогично корректировки использованной при определении стоимости земельного участка объекта оценки. Расчет стоимостей земельных участков объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

Таблица 12.

Расчет стоимости земельных участков объектов-аналогов

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Площадь земельного участка, кв. м	1 955	400	1 625	29 000,0
Стоимость 1 кв. м ЗУ на праве аренды, руб.	5 196,13	5 196,13	5 196,13	
Диапазон площадей ЗУ, га	0,1-0,5	<0,1	0,1-0,5	1,0-3,0
Коэффициент корректировки	1,20	1,33	1,20	
Процент корректировки, %	20,00%	33,00%	20,00%	
Скорректированная цена 1 кв. м ЗУ, руб.	6 235,36	6 910,85	6 235,36	
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	аренда
Корректировка на вид прав	1,18	1,18	1,18	
Процент корректировки, %	18,00%	18,00%	18,00%	
Скорректированная цена 1 кв. м ЗУ, руб.	7 357,72	8 154,81	7 357,72	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	14 384 343	3 261 923	11 956 295	

4. *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные риэлтеров. Корректировка на торг принимается в соответствии с классификацией Справочника оценщика недвижимости для офисно-торговых объектов – равной 10,0% на основании данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2017 год, Таблица 169, стр.274 скриншот представлен ниже.

Рисунок 7.

Значение скидки на торг

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%

5. *Динамика сделок на рынке (дата продажи).* Все объявления о продаже аналогов – текущие, корректировка не проводится.
6. *Размер общей площади.* Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв. м. Корректировка на размер общей площади принимается на основе статистической информации по рынкам недвижимости, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2017 год, Таблица 103, стр.184, скриншот представлен ниже.

Рисунок 8.

Значение корректировки на площадь

Площадь, кв. м	Цена аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта оценки, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога

Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + 1/CK_3},$$

где:

CK1 - сумма корректировок по аналогу №1

CK2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путём исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Статистика: Учебно-методические материалы / Степанов В.Г. М.: МИЭМП, 2005. - 21 с.

Коэффициент вариации позволяет судить об однородности совокупности:

< 17% – абсолютно однородная;

17–33% – достаточно однородная;

> 33% – недостаточно однородная;

http://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp

Таким образом, производится проверка на однородность результатов в условии $v < 33\%$

Расчёт коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб./ед. изм.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб./ед. изм.

Расчёт среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n}}$$

где: S^2 - дисперсия выборки, руб./ед. изм.;

n - количество элементов выборки;

P_i - i -е значение стоимости в выборке, руб./ед. изм.

Таблица 13.

Расчёт коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (P_i)	Среднее значение, руб./кв. м (P_{cp})	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	26 254	36 176	7 072	19,5%
Аналог №2	40 048			
Аналог №3	42 226			

Вывод: коэффициент вариации составил 19,5%, это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты *достаточно однородны*.

6.3. Согласование результатов

Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов оценки.

Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты. Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости. Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – эта наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

$$C_{\text{итоговая}} = k1 \times C_{\text{доход.}} + k2 \times C_{\text{сравнит.}} + k3 \times C_{\text{затрат.}} \text{ где}$$

$C_{\text{доход.}}$, $C_{\text{сравнит.}}$, $C_{\text{затрат.}}$ - стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами;

$k1$, $k2$, $k3$ - соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.

В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:

$$k1 + k2 + k3 = 1$$

На основе округленных весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода на весовой коэффициент подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

- 1) полноту и достоверность информации;
- 2) соответствие процедуры оценки – целям оценки;
- 3) преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

Таким образом, итоговая величина стоимости – это лишь наиболее вероятная цена оцениваемого объекта собственности.

Так как расчет был произведен только в рамках сравнительного подхода, то результату по этому подходу присваивается 100% в итоговой стоимости объекта оценки.

Таблица 14.

Итоговая величина рыночной стоимости

№	Наименование объекта	Стоимость, руб.			Рыночная стоимость с учетом общепринятого округления, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Объект капитального строительства: нежилое здание, назначение: торговый центр	Не применялся	925 812 701	Не применялся	925 813 000

Глава 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

7.1. Перечень использованных данных и источников их получения

Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации*
1	Характеристики объекта оценки	Заказчик
2	Информация об аналогах для сравнительного подхода	Специализированные сайты объявлений о продаже недвижимости (ссылки даны по тексту отчёта, скриншоты представлены в приложении)
3	Аналитические материалы	http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2018_01.pdf ; https://zdanie.info/2393/2467/news/11763 ; https://ru.wikipedia.org/

*в приложении представлена подтверждающая информация

7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 15.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

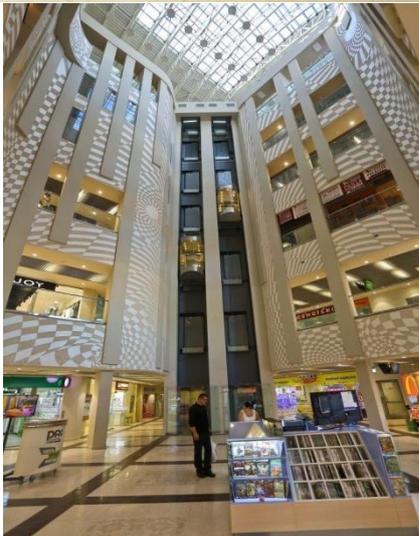
Документ*
Выписка из ЕГРП № 99/2017/29319479 от 26.09.2017г.; Договор аренды ЗУ, находящегося в федеральной собственности №01/10 от 27.01.2010г.; Выписка из ЕГРН №99/2017/29316751 от 26.09.2017г.

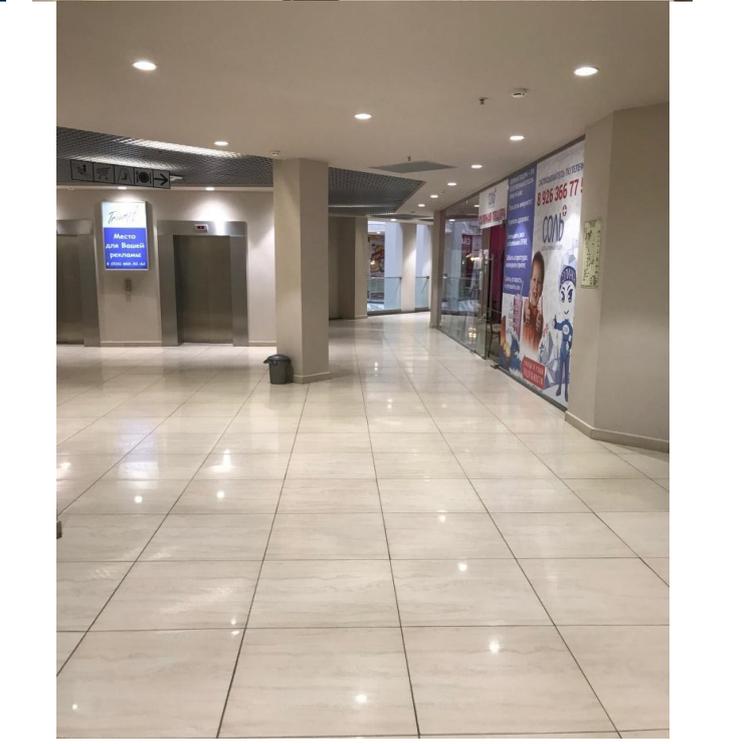
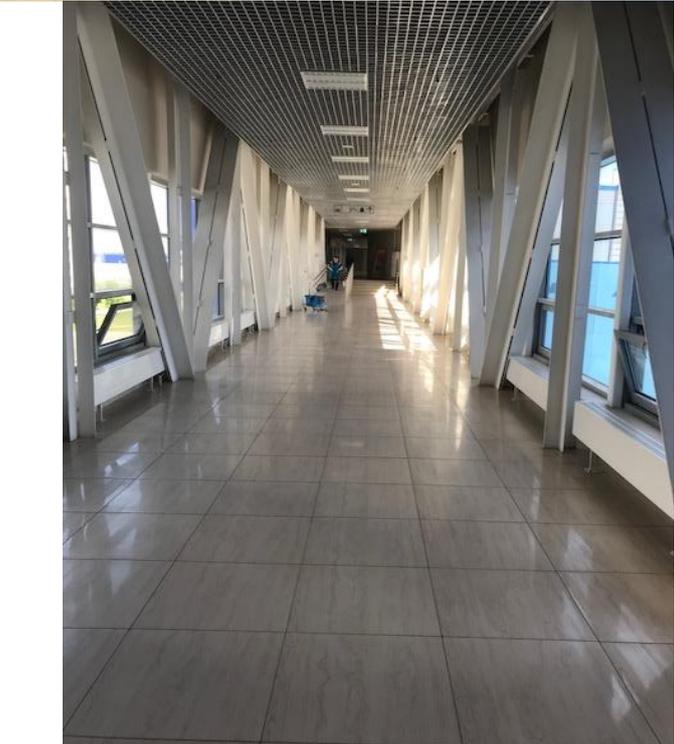
*в приложении представлена подтверждающая информация

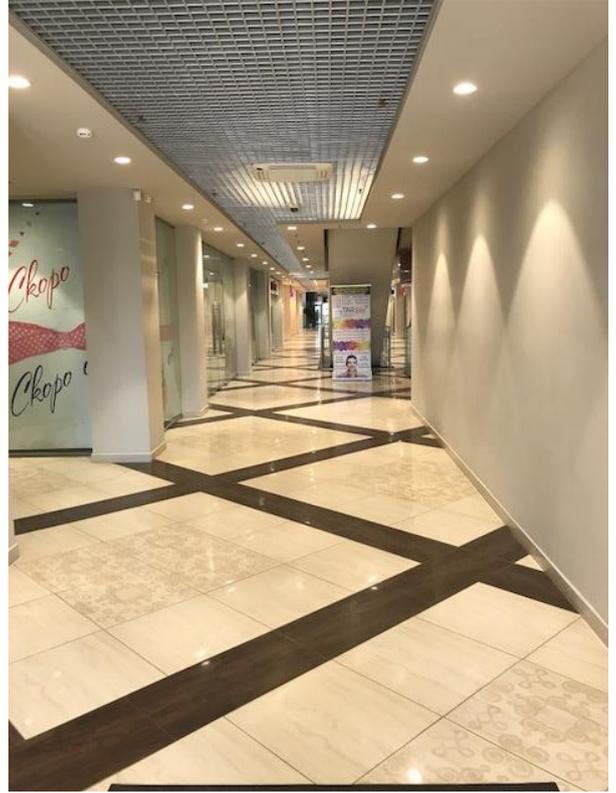
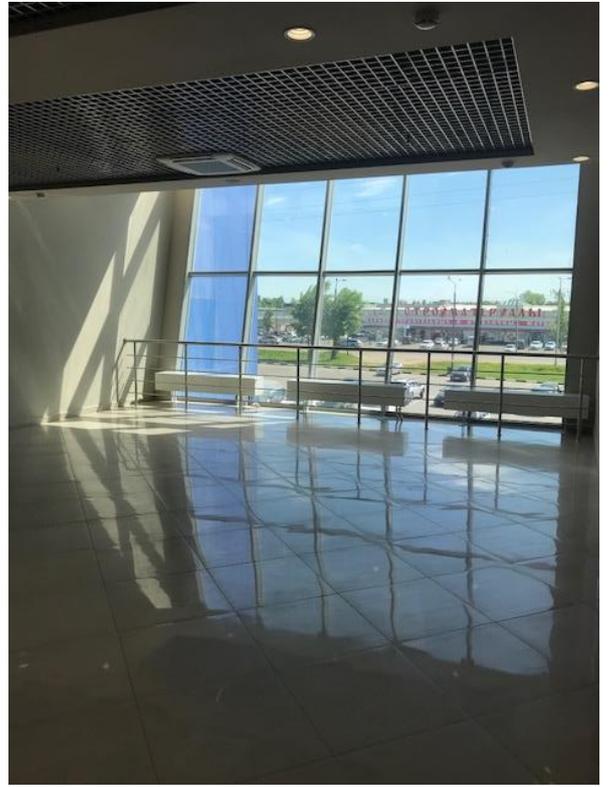
7.3. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Налоговый Кодекс РФ.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
8. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.
9. Справочник оценщика недвижимости, Том «Земельные участки», (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2017).
10. Справочник оценщика недвижимости, Том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2017).

ПРИЛОЖЕНИЯ







ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 26.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.09.2017 № 99/2017/29316751			
Кадастровый номер:		50:58:0030101:5180	
Номер кадастрового квартала:	50:58:0030101		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.11.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, г. Серпухов, Московское шоссе, д. 55, корп. 1		
Площадь, м²:	26684.4		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	8, а также подземных 2		
Материал наружных стен:	Монолитные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1242844360.2		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 26.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего листов выписки: ____
26.09.2017 № 99/2017/29316751		
Кадастровый номер: 50:58:0030101:5180		

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости ;	50:58:0030101:44, 50:58:0030101:122	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:58:0030101:5656, 50:58:0030101:5655, 50:58:0030101:5440, 50:58:0030101:5438, 50:58:0030101:5436, 50:58:0030101:5437, 50:58:0030101:5435, 50:58:0030101:5649	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют	

:	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости :	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественно го комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном	данные отсутствуют

участке		
Виды разрешенного использования ;	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	Солодовников Евгений Викторович №77-13-189, ЗАО "СУ-155"	
Статус записи об объекте недвижимости ;	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Савенко Леонид Александрович	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
	полное наименование должности	подпись

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	вид объекта недвижимости
---------------	--------------------------

Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.09.2017 № 99/2017/29316751			
Кадастровый номер: 50:58:0030101:5180			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-61/104/2014-379 от 26.12.2014		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности	подпись		
	инициалы, фамилия		

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.09.2017 № 99/2017/29316751			
Кадастровый номер: 50:58:0030101:5180			

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ____	Всего листов выписки: ____
26.09.2017 № 99/2017/29316751		
Кадастровый номер:	50:58:0030101:5180	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: МСК-50, зона 2

Зона №

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	378430.11	2180965.23	данные отсутствуют	0.1		
2	378430.11	2180974.86	данные отсутствуют	0.1		
3	378434.2	2180974.86	данные отсутствуют	0.1		
4	378434.2	2180985.21	данные отсутствуют	0.1		
5	378430.11	2180985.21	данные отсутствуют	0.1		
6	378430.11	2181020.31	данные отсутствуют	0.1		
7	378434.2	2181020.31	данные отсутствуют	0.1		

8	378434.2	2181030.66	данные отсутствуют	0.1	
9	378430.33	2181030.66	данные отсутствуют	0.1	
10	378429.01	2181034.37	данные отсутствуют	0.1	
11	378426.92	2181037.68	данные отсутствуют	0.1	
12	378424.17	2181040.48	данные отсутствуют	0.1	
13	378420.88	2181042.62	данные отсутствуют	0.1	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		подпись	

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ___ Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2017 № 99/2017/29316751			
Кадастровый номер:		50:58:0030101:5180	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
14	378417.21	2181044.01	данные отсутствуют	0.1		
15	378417.21	2181037.61	данные отсутствуют	0.1		
16	378410.91	2181037.61	данные отсутствуют	0.1		
17	378410.91	2181043.94	данные отсутствуют	0.1		
18	378403.86	2181043.78	данные отсутствуют	0.1		
19	378403.86	2181043.93	данные отсутствуют	0.1		

20	378395.28	2181043.13	данные отсутствуют	0.1		
21	378386.81	2181041.71	данные отсутствуют	0.1		
22	378386.81	2181044.81	данные отсутствуют	0.1		
23	378388.16	2181044.81	данные отсутствуют	0.1		
24	378388.16	2181049.41	данные отсутствуют	0.1		
25	378387.56	2181049.41	данные отсутствуют	0.1		
26	378387.56	2181048.26	данные отсутствуют	0.1		
27	378379.36	2181048.26	данные отсутствуют	0.1		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ___ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2017 № 99/2017/29316751			
Кадастровый номер:		50:58:0030101:5180	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
28	378379.36	2181049.41	данные отсутствуют	0.1		
29	378378.76	2181049.41	данные отсутствуют	0.1		
30	378378.76	2181044.81	данные отсутствуют	0.1		
31	378380.11	2181044.81	данные отсутствуют	0.1		

32	378380.11	2181039.84	данные отсутствуют	0.1		
33	378370.95	2181036.95	данные отсутствуют	0.1		
34	378361.88	2181033.3	данные отсутствуют	0.1		
35	378354.81	2181029.68	данные отсутствуют	0.1		
36	378354.81	2181011.96	данные отсутствуют	0.1		
37	378352.81	2181011.96	данные отсутствуют	0.1		
38	378352.81	2181007.06	данные отсутствуют	0.1		
39	378354.81	2181007.06	данные отсутствуют	0.1		
40	378354.81	2181001.81	данные отсутствуют	0.1		
41	378352.71	2181001.81	данные отсутствуют	0.1		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ___ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ___
Всего разделов: ___	
Всего листов выписки: ___	
26.09.2017 № 99/2017/29316751	
Кадастровый номер: 50:58:0030101:5180	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
42	378352.71	2180995.01	данные отсутствуют	0.1		
43	378354.81	2180995.01	данные отсутствуют	0.1		

44	378354.81	2180958.96	данные отсутствуют	0.1		
45	378361.91	2180958.96	данные отсутствуют	0.1		
46	378361.91	2180954.82	данные отсутствуют	0.1		
47	378373.61	2180954.82	данные отсутствуют	0.1		
48	378373.61	2180958.96	данные отсутствуют	0.1		
49	378379.81	2180958.96	данные отсутствуют	0.1		
50	378379.81	2180955.31	данные отсутствуют	0.1		
51	378399.11	2180955.31	данные отсутствуют	0.1		
52	378399.11	2180958.96	данные отсутствуют	0.1		
53	378405.31	2180958.96	данные отсутствуют	0.1		
54	378405.31	2180954.82	данные отсутствуют	0.1		
55	378417.01	2180954.82	данные отсутствуют	0.1		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	вид объекта недвижимости		
Лист № ___ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2017 № 99/2017/29316751			
Кадастровый номер: 50:58:0030101:5180			

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7

56	378417.01	2180958.96	данные отсутствуют	0.1	
57	378423.84	2180958.96	данные отсутствуют	0.1	
1	378430.11	2180965.23	данные отсутствуют	0.1	

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	вид объекта недвижимости	
Лист № ___ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2017 № 99/2017/29316751		
Кадастровый номер: 50:58:0030101:5180		

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат				
Зона №				
Номера характерных точек контура	Координаты, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
			X	

1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание		вид объекта недвижимости					
Лист № ____ Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> : ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____	
26.09.2017 № 99/2017/29316751		50:58:0030101:5180					
Кадастровый номер:							
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²	
1	50:58:0030101:5656	Этаж № -2, Этаж № -1, Этаж № 1	33-44,72,84-120	данные отсутствуют	данные отсутствуют	2118.9	
2	50:58:0030101:5655	Этаж № -2	67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	9.3	
3	50:58:0030101:5440	Этаж № 4	пом.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	2040.3	
4	50:58:0030101:5438	Этаж № 3	пом.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	754.1	
5	50:58:0030101:5436	Этаж № 5	пом.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	2015	
6	50:58:0030101:5437	Этаж № 4	пом.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	60.1	
7	50:58:0030101:5435	Этаж № 2	пом.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	625.9	
8	50:58:0030101:5649	Этаж № 6	пом.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	100	
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 26.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ___ Раздела 1	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____	
26.09.2017 № 99/2017/29319479	
Кадастровый номер:	50:58:0030101:44

Номер кадастрового квартала:	50:58:0030101
Дата присвоения кадастрового номера:	05.11.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Серпухов, мкр. Ивановские дворики, Московское шоссе
Площадь:	29000 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	62403070
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:58:0030101:5184, 50:58:0030101:5190, 50:58:0030101:5189, 50:58:0030101:5183, 50:58:0030101:5187, 50:58:0030101:5191, 50:58:0030101:5186, 50:58:0030101:5180, 50:58:0030101:5188, 50:58:0030101:5185
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	50:58:0030101:123, 50:58:0030101:122
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
-----------------------------	-----------

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
26.09.2017 № 99/2017/29319479		
Кадастровый номер:		50:58:0030101:44

Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для строительства торгового центра с площадью застройки 4919 кв. м.	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	

Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	
Всего листов выписки: <u> </u>	
26.09.2017 № 99/2017/29319479	
Кадастровый номер: 50:58:0030101:44	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении	данные отсутствуют

границ земельных участков:	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Из объекта недвижимости образованы объекты недвижимости с кадастровыми номерами: 50:58:0030101:123, 50:58:0030101:122, сведения о которых носят временный характер. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Савенко Леонид Александрович

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2017 № 99/2017/29319479		
Кадастровый номер:	50:58:0030101:44	

План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1 : данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> 3 </u> Раздела <u> 3 </u>	Всего листов раздела <u> 3 </u> : <u> </u>
Всего листов выписки: <u> </u>	
26.09.2017 № 99/2017/29319479	
Кадастровый номер: 50:58:0030101:44	

План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1: данные отсутствуют	
Условные обозначения:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
подпись	

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> 3.1 </u> Раздела <u> 3.1 </u>	Всего листов раздела <u> 3.1 </u> : <u> </u>
Всего листов выписки: <u> </u>	
26.09.2017 № 99/2017/29319479	
Кадастровый номер: 50:58:0030101:44	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	2	3	данные	данные	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

			отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	2	3	данные отсутствуют						
5	3	4	данные отсутствуют						
6	3	4	данные отсутствуют						
7	4	1	данные отсутствуют						
8	4	1	данные отсутствуют						

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____
Всего листов выписки: ____	
26.09.2017 № 99/2017/29319479	
Кадастровый номер: 50:58:0030101:44	

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат			
Зона №			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	4
			5

1	378351.32	2180952.74	данные отсутствуют	0.1
2	378597.29	2180950.57	данные отсутствуют	0.1
3	378595.09	2181069.53	данные отсутствуют	0.1
4	378352.27	2181071.07	данные отсутствуют	0.1
86	378443.85	2181070.49	данные отсутствуют	0.1
87	378443.7	2180951.93	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
26.09.2017 № 99/2017/29319479		
Кадастровый номер:		50:58:0030101:44

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:58:0030101:44/2
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : ____
Всего листов выписки: ____	
26.09.2017 № 99/2017/29319479	
Кадастровый номер: 50:58:0030101:44	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:58:0030101:44/3
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : ____
Всего листов выписки: ____	
26.09.2017 № 99/2017/29319479	
Кадастровый номер: 50:58:0030101:44	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:58:0030101:44/4
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : ____
Всего листов выписки: ____	
26.09.2017 № 99/2017/29319479	
Кадастровый номер: 50:58:0030101:44	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:58:0030101:44/5
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4.1</u> Раздела <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> : ____
Всего листов выписки: ____	
26.09.2017 № 99/2017/29319479	
Кадастровый номер: 50:58:0030101:44	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
2	8459.18	Иные ограничения (обременения) прав, Межевой план № 5058/101/09-1792 от 27.10.2005, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 03.11.2014
3	643	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.22, Распоряжение "Об утверждении границы охранной зоны газораспределительной сети, расположенной в Серпуховском муниципальном районе" № 76-РМ от 12.03.2012

4	3731	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.227, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 106 от 24.02.2009
5	1300	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.228, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 106 от 24.02.2009
данные отсутствуют	весь	Ипотека, Открытое акционерное общество "НОМОС-БАНК"
данные отсутствуют	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Общество с ограниченной ответственностью "ОТДЕЛ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СТРОИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ №155", Закрытое акционерное общество "Строительное управление №155"

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___
26.09.2017 № 99/2017/29319479	
Кадастровый номер:	50:58:0030101:44
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка	
Учетный номер части: 2	
Система координат: МСК-50, зона 2	
Зона №	
Номер точки	Координаты, м X Y
1	2 3
	4
	5
	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м

5	378460.42	2180984.41	данные отсутствуют	0.3
5	378460.42	2180984.41	данные отсутствуют	0.3
6	378468.73	2180984.34	данные отсутствуют	0.3
7	378468.73	2180983.34	данные отсутствуют	0.3
8	378471.1	2180983.32	данные отсутствуют	0.3
9	378471.14	2180984.32	данные отсутствуют	0.3
10	378472.63	2180984.36	данные отсутствуют	0.3
11	378472.62	2180981.18	данные отсутствуют	0.3
12	378475.39	2180981.19	данные отсутствуют	0.3
13	378475.4	2180984.35	данные отсутствуют	0.3
14	378484.85	2180984.31	данные отсутствуют	0.3
15	378484.84	2180981.1	данные отсутствуют	0.3
16	378487.55	2180981.11	данные отсутствуют	0.3
17	378487.56	2180984.3	данные отсутствуют	0.3
18	378496.41	2180984.29	данные отсутствуют	0.3
19	378496.4	2180982.42	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
М.П.		подпись	

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____
26.09.2017 № 99/2017/29319479		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		50:58:0030101:44	

Номер точки	Координаты, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X Y		

1	2	3	4	5
20	378496.79	2180982.41	данные отсутствуют	0.3
21	378496.77	2180980.74	данные отсутствуют	0.3
22	378502.23	2180980.7	данные отсутствуют	0.3
23	378502.24	2180978.46	данные отсутствуют	0.3
24	378511.52	2180978.48	данные отсутствуют	0.3
25	378511.51	2180980.62	данные отсутствуют	0.3
26	378517.93	2180980.58	данные отсутствуют	0.3
27	378517.94	2180982.21	данные отсутствуют	0.3
28	378517.51	2180982.22	данные отсутствуют	0.3
29	378517.52	2180984	данные отсутствуют	0.3
30	378529.15	2180983.93	данные отсутствуют	0.3
31	378529.13	2180982.03	данные отсутствуют	0.3
32	378531.47	2180982.02	данные отсутствуют	0.3
33	378531.49	2180983.93	данные отсутствуют	0.3
34	378563.08	2180983.75	данные отсутствуют	0.3
35	378563.07	2180982.28	данные отсутствуют	0.3
36	378564.86	2180982.26	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ___
26.09.2017 № 99/2017/29319479	Всего разделов: ___
Кадастровый номер:	50:58:0030101:44
Всего листов выписки: ___	

Номер	Координаты, м	Описание закрепления	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек
-------	---------------	----------------------	--

точки	на местности		границы части земельного участка, м				
	X	Y	1	2	3	4	5
1	2	3					
37	378564.87	2180983.74	данные отсутствуют				0.3
38	378568.47	2180983.72	данные отсутствуют				0.3
39	378568.6	2180995.08	данные отсутствуют				0.3
40	378577.72	2180995.02	данные отсутствуют				0.3
41	378577.8	2181017.84	данные отсутствуют				0.3
42	378580.9	2181017.85	данные отсутствуют				0.3
43	378580.88	2181029.24	данные отсутствуют				0.3
44	378577.85	2181029.23	данные отсутствуют				0.3
45	378577.91	2181046.18	данные отсутствуют				0.3
46	378568.93	2181046.16	данные отсутствуют				0.3
47	378568.95	2181052.32	данные отсутствуют				0.3
48	378559.97	2181052.27	данные отсутствуют				0.3
49	378559.97	2181057.23	данные отсутствуют				0.3
50	378516.94	2181057.54	данные отсутствуют				0.3
51	378516.96	2181060.59	данные отсутствуют				0.3
52	378497.13	2181060.85	данные отсутствуют				0.3
53	378497.1	2181057.68	данные отсутствуют				0.3

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.09.2017 № 99/2017/29319479			
Кадастровый номер:		50:58:0030101:44	

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
54	378497	2181057.68	данные отсутствуют	0.3	
55	378496.96	2181052.66	данные отсутствуют	0.3	
56	378492.19	2181052.66	данные отсутствуют	0.3	
57	378486.2	2181052.4	данные отсутствуют	0.3	
58	378480.3	2181051.31	данные отсутствуют	0.3	
59	378475.92	2181050	данные отсутствуют	0.3	
60	378471.75	2181048.14	данные отсутствуют	0.3	
61	378467.85	2181045.76	данные отсутствуют	0.3	
62	378464.3	2181042.9	данные отсутствуют	0.3	
63	378461.15	2181039.59	данные отсутствуют	0.3	
64	378458.46	2181035.9	данные отсутствуют	0.3	
65	378456.26	2181031.9	данные отсутствуют	0.3	
66	378456.18	2181028.03	данные отсутствуют	0.3	
67	378456.09	2181001.33	данные отсутствуют	0.3	
68	378456.03	2180993.95	данные отсутствуют	0.3	
69	378460.46	2180993.91	данные отсутствуют	0.3	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П.	
подпись	

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
<small>(вид объекта недвижимости)</small>

Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.09.2017 № 99/2017/29319479			
Кадастровый номер: 50:58:0030101:44			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 3

Система координат: МСК-50, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	378597.29	2180950.57	данные отсутствуют	0.1
2	378597.29	2180950.57	данные отсутствуют	0.1
70	378565.51	2180950.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	378565.07	2180969.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	378566.96	2180969.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	378566.96	2180971.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	378596.28	2180971.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	378596.28	2180970.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	378596.93	2180970.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____

26.09.2017 № 99/2017/29319479	
Кадастровый номер:	50:58:0030101:44

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 4

Система координат: МСК-50, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
3	378595.09	2181069.53	данные отсутствуют	0.1
3	378595.09	2181069.53	данные отсутствуют	0.1
4	378352.27	2181071.07	данные отсутствуют	0.1
77	378427.24	2181051.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	378427.24	2181051.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	378351.99	2181036.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	378517.08	2181070.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	378595.74	2181034.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	378588.45	2181039.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	378579.72	2181045.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	378543.71	2181069.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
(вид объекта недвижимости)

Лист № ___	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2017 № 99/2017/29319479				
Кадастровый номер: 50:58:0030101:44				

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
 Учетный номер части: 5

Система координат: МСК-50, зона 2
 Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
4	378352.27	2181071.07	данные отсутствуют	0.1
84	378352.09	2181047.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	378352.09	2181047.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	378463.82	2181070.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

подпись
 М.П.

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ
В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ № 01/10**

г. Москва

«27» января 2010 г.

На основании распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области № 22 от «26» января 2010 г. ТУ Росимущества в Московской области, ИНН/КПП 7716642273 / 771601001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, запись о котором внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 18 мая 2009г. за основным государственным регистрационным номером 1097746296977 (свидетельство серия 77 № 011346654), место нахождения: 129346, Российская Федерация, г. Москва, ул. Коминтерна, д. 38, стр.1, в лице исполняющего обязанности руководителя Лившица Исаака Львовича, действующего на основании Положения, утвержденного приказом Росимущества от 05.03.2009 № 66 и приказа Министра экономического развития Российской Федерации от 25.02.2009 № 206-л, именуемое в дальнейшем «Арендодатель»,

и Закрытое акционерное общество «Строительное управление № 155» (далее – ЗАО «СУ-155»), ИНН/КПП 7736003162/997350001, запись о котором внесена Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 19.09.2002 за основным государственным регистрационным номером 1027739218154 (свидетельство серия 77 № 008018521), в лице генерального директора Мещерякова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из населенных пунктов, с кадастровым номером 50:58:030101:0044, общей площадью 29000 кв. м, находящийся по адресу: Московская область, г. Серпухов, мкр. Ивановские дворики, Московское шоссе, с разрешенным видом использования – для строительства торгового центра с площадью застройки 4919 кв.м., в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью.

2. Дополнительные сведения об Участке

2.1. На Участке:

а) находится: объект недвижимости – нежилое здание, назначение: нежилое, 3-этажное, инв. № 276:079-2275, лит. Б. адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, шоссе, Московское, д.55;

б) данные по природным и историко-культурным памятникам отсутствуют;

в) данные по многолетним насаждениям отсутствуют.

2.2. Участок не обременен сервитутом.

2.3. Данные по выходам общераспространенных полезных ископаемых отсутствуют.

2.4. Данные по экологическим характеристикам Участка отсутствуют.

3. Срок Договора

3.1 Договор действует в течение 49 лет (сорока девяти лет) и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3.2. Условия Договора, предусмотренные разделом 5 Договора, распространяются на отношения Сторон с момента государственной регистрации договора аренды.

4. Передача Участка в аренду Арендатору

4.1. Передача Участка в аренду Арендатору осуществляется Арендодателем в месте нахождения Участка и оформляется актом приема-передачи, подписываемым обеими Сторонами. На момент передачи Участок должен обладать характеристиками, предусмотренными разделом 2 Договора.

4.2. Передача Участка в аренду Арендатору осуществляется Арендодателем в течение 5 дней с момента заключения Договора.

4.3. Если на момент передачи Участок не обладает признаками и характеристиками, указанными в разделе 2 Договора, Арендатор уведомляет об этом Арендодателя, о чем делается соответствующая запись в акте приема-передачи. В противном случае Арендатор может расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

5. Размер и условия внесения арендной платы

5.1. Размер годовой арендной платы за Участок составляет 2 007 892 (два миллиона семь тысяч восемьсот девяносто два) рубля 00 копеек.

5.2. Расчет арендной платы определен ООО Центр профессиональной оценки и консалтинга «МАГИСТРАЛ» (109052, г. Москва, ул. Подъемная, д. 14, корп. 1), профессиональная деятельность Оценщика застрахована, страховщик: ЗАО САК «Информстрах», страховой полис № 19/08-085790 и представлен в «Отчете» № 09М-11-249 об оценке рыночной стоимости права пользования объектом недвижимости (земельным участком), расположенным по адресу: Московская область, г. Серпухов, мкр. Ивановские дворики, Московское шоссе, с разрешенным видом использования – для строительства торгового центра с площадью застройки 4919 кв.м., находящемся у Арендодателя.

5.3. Размер арендной платы пересматривается:

Ежегодно путем корректировки на коэффициент-дефлятор на текущий финансовый год и не чаще одного раза в год при изменении ставки арендной платы, в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка. Изменение размера арендной платы путем корректировки на коэффициент-дефлятор на текущий финансовый год осуществляется Арендодателем в одностороннем порядке с предварительным уведомлением Арендатора. Изменение ставки арендной платы осуществляются на основании дополнительных соглашений к Договору.

В случае если законодательством будет установлен иной порядок исчисления арендной платы, то вступление в силу указанного нормативного акта является основанием для внесения в договор аренды соответствующих изменений.

5.4. Арендатор перечисляет арендную плату за каждый квартал вперед не позднее десятого числа текущего месяца.

5.5. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на р/с 4010181060000010102, в Отделении № 1 Московского ГТУ Банка России, БИК 044583001. Получатель – Управление федерального казначейства по Московской области (Территориальное управление Росимущества в Московской области), ИНН 7716642273, КПП 771601001, код бюджетной классификации 16711105021010000120 (арендная плата за земли, находящиеся в федеральной собственности), ОКАТО 46253501000.

5.6. Арендная плата за первый подлежащий оплате период в размере 501 973,00 (пятьсот одна тысяча девятьсот семьдесят три рубля), 00 копеек вносится в течение двадцати дней со дня регистрации Договора.

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. Один раз в 6 месяцев с момента заключения Договора беспрепятственно проходить на Участок с целью его осмотра на предмет соблюдения использования

Арендатором Участка по целевому назначению и в соответствии с видом разрешенного использования, предварительно уведомив об этом Арендатора за два дня.

6.1.2. Требовать от Арендатора устранения нарушений, связанных с использованием Участка не по целевому назначению и использованием, не отвечающим виду его разрешенного использования, а также прекращения применения способов использования, приводящих к его порче. При этом Арендодатель может потребовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению и не в соответствии с видом его разрешенного использования, а также при использовании способами, приводящими к его порче.

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Не вмешиваться в деятельность Арендатора, связанную с использованием Участка, если она не противоречит условиям Договора и законодательству Российской Федерации.

6.3. Арендатор имеет право:

6.3.1. Возводить на Участке здания, строения и сооружения в соответствии с правилами, установленными законодательством Российской Федерации.

6.3.2. Проводить мелиоративные и иные мероприятия, направленные на улучшение и повышение плодородия почвы на Участке.

6.4. Арендатор обязан:

6.4.1. Нести бремя содержания Участка.

6.4.2. Содержать в надлежащем состоянии, а в случае необходимости производить ремонт транспортной и инженерной инфраструктуры Участка.

6.4.3. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, а также способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

6.4.4. Один раз в 6 месяцев с момента заключения Договора обеспечить Арендодателю доступ на Участок для проведения проверки и его осмотра.

6.4.5. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на используемом земельном участке и прилегающих к нему территориях.

6.4.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемом Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему. Арендатор обязан в трехдневный срок с момента предъявления в банк поручения либо внесения денежных средств, представить Арендодателю платежные поручения (квитанции) с подлинной отметкой банка, приложив копии указанных платежных поручений (квитанций).

6.4.7. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшим (или грозящим нанести) Участку, а также близлежащим участкам ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

6.4.8. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в разделе 2 Договора.

6.4.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

7. Изменение и прекращение Договора.

7.1. Изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, за исключением случаев, предусмотренных п. 5.3 Договора.

7.2. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон. Если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока Договора при отсутствии письменных возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

7.3. Договор досрочно прекращается при его расторжении судом по требованию Арендодателя при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях Договора:

7.3.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Арендатором обязательств по внесению арендной платы на расчетный счет Арендодателя сроком свыше 1 (одного) месяца с момента указанного в пункте 5.4. настоящего Договора.

7.3.2. При не использовании Арендатором Участка в соответствии с целями, указанными в Договоре, в течение одного года с даты вступления Договора в силу.

7.3.3. При использовании Арендатором Участка в целях, не предусмотренных Договором.

7.4. При прекращении Договора Арендатор обязан возвратить Участок Арендодателю в течение 3 дней с момента его прекращения в состоянии, предусмотренном разделом 2 Договора.

8. Последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Сторонами

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательства по внесению арендной платы он уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % от месячного размера арендной платы за каждый день просрочки на условиях и в порядке, предусмотренном разделом 5 Договора.

8.2. В случае неисполнения Арендодателем обязательства по передаче Участка во владение и пользование Арендатора Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 0,1 % от месячного размера арендной платы за каждый день просрочки. При этом указанная неустойка засчитывается в счет требования Арендодателя по внесению арендной платы.

8.3. В случае невозвращения Участка Арендодателю при прекращении Договора в срок, установленный пунктом 7.4 Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % от месячного размера арендной платы за каждый день просрочки, перечисляя ее в порядке, предусмотренном разделом 5 Договора. Неустойка не выплачивается, если просрочка в возвращении была вызвана действиями Арендодателя.

8.4. Уплата неустойки не освобождает стороны от исполнения обязательства в натуре. При этом в случае просрочки исполнение должно быть произведено просрочившей Стороной на следующий день. Просрочка исполнения не освобождает добросовестную Сторону от принятия исполнения обязательства в натуре.

8.5. В случае нарушения иных условий Договора Стороны несут ответственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9. Ответственность Сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, вытекающих из Договора, виновная сторона обязана возместить причиненные другой Стороне убытки.

9.2. В случае расторжения договора Арендатор несет ответственность перед Арендодателем за вред, причиненный Арендодателю повреждением Участка, непосредственно Арендатором или же третьими лицами. Указанная ответственность не возникает в случае если Арендатор докажет, что указанный вред был причинен Арендодателю в силу обстоятельств непреодолимой силы либо вызван виновными действиями самого Арендодателя.

10. Особые условия договора

10.1. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений к нему возлагаются на Арендатора.

10.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую

юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11. Реквизиты Сторон

Арендодатель:

Юридический адрес:

129346, Российская Федерация,
г. Москва, ул. Коминтерна, д. 38, стр.1

ИНН 7716642273
КПП 771601001
ОКПО 59102776
ОКОНХ 97330
Л/С 04481А18500
Управление федерального казначейства по
Московской области
ИНН 7725057310
Отделение № 1 Московского ГТУ Банка
России г. Москва
БИК 044583001
Р/с 40105810300000010013 (бюджет)

Арендатор:

Юридический адрес:

119261, г. Москва, Ленинский проспект,
д. 81

ИНН 7736003162
КПП 997350001
Р/с 40702810601000010158
в КБ «НС-Банк» (ЗАО) г.Москва
К/с 30101810800000000158
БИК 044579158

12. Подписи Сторон

Исполняющий обязанности руководителя
ТУ Росимущество
в Москве



Лившиц

января 2010 г.

Генеральный директор ЗАО «СУ – 155»



А.С. Мещеряков

«27» января 2010 г.

Приложения:

кадастровая карта (план) Участка;
расчет размера годовой арендной платы за Участок.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

2 ноября 2009 г. № 5058/201/09-4770

В.1

1	Кадастровый номер <u>50:58:030101:44</u>		2	Лист № <u>1</u>	3	Всего листов <u>5</u>		
Общие сведения								
4	Предыдущие номера: -							
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: <u>6</u> <u>05.11.2003</u>							
7	Местоположение: <u>обл. Московская, г. Серпухов, мкр. Ивановские дворики, Московское шоссе</u>							
8	Категория земель: -							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование: <u>Для строительства торгового центра с площадью застройки 4919 кв. м.</u>							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: -							
11	Площадь: <u>29000 кв.м.</u>	12	Кадастровая стоимость (руб.): <u>31810100.00</u>	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): <u>1096.90</u>	14	<u>МСК-50</u>	
15	Сведения о правах: -							
16	Особые отметки: <u>Кадастровый номер 50:58:030101:44 равнозначен кадастровому номеру 50:58:03 01 01:0044</u>							
17	-							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: -				
			18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: -				
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: -				

Начальник отдела по г. Серпухову Управления Роснедвижимости по МО

(инициалы, должность)

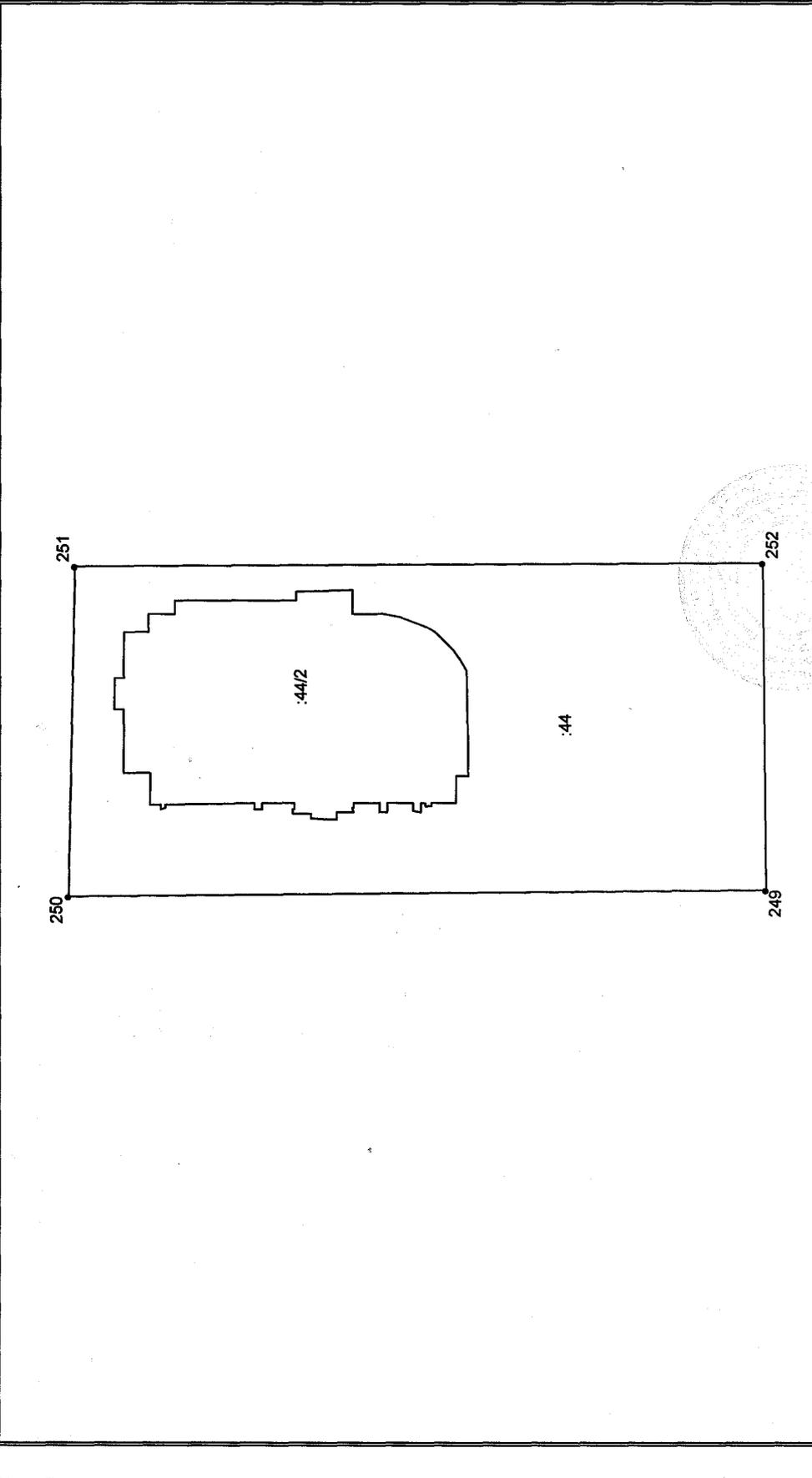
М.П.

Мухина Г.Ю.

(инициалы, фамилия)

2 ноября 2009 г.

№ 50:58/201/09-4770

1	Кадастровый номер	50:58:030101:44	2	Лист №	2	3	Всего листов	5
4	План (чертеж, схема) земельного участка							
								
5	Масштаб	1:2048	Условные знаки:	см. В.2, лист 3				

Начальник отдела по г. Серпухову Управления Роснедвижимости по МО

(наименование должности)

М.П.

Мухина Г.Ю.

(инициалы, фамилия)


(подпись)

2 ноября 2009 г.

1	Кадастровый номер	50:08:030101:44	2	Лист № 3	3	Всего листов 5
---	-------------------	-----------------	---	----------	---	----------------

5 Условные знаки:

Условные знаки для участков размера, которых могут быть переданы в масштабе

_____	участок границей, имеющаяся сведения о котором достаточны для определения его прохождения на местности
-----	участок границей, имеющаяся сведения о котором не достаточны для определения его прохождения на местности
○	точка границей, имеющаяся сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности
●	точка границей, имеющаяся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
26	номер точки границы
→ 3	номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки
: 8	номер учетного земельного участка
: 8 / 2	номер учетной части земельного участка

Условные знаки для участков размера, которых не могут быть переданы в масштабе

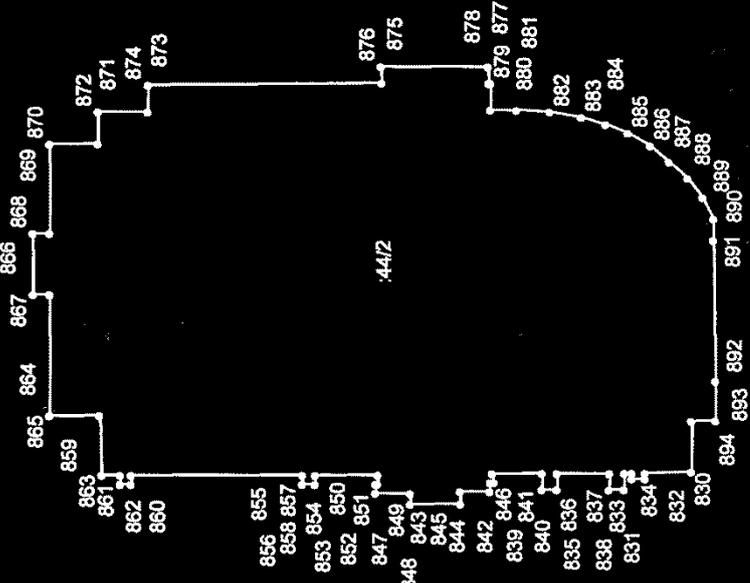
■	земельное образование, имеющаяся сведения о границах которого достаточны для определения их прохождения на местности
□	земельное образование, имеющаяся сведения о границах которого не достаточны для определения их прохождения на местности
■—■	единые земельно-лизованные с принадлежащим ему объектам учасков, имеющаяся сведения о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности
□—□	единые земельно-лизованные с принадлежащим ему объектам учасков, имеющаяся сведения о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности
====	единые земельно-лизованные с принадлежащим ему объектам учасков, имеющаяся сведения о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности
-----	единые земельно-лизованные с принадлежащим ему объектам учасков, имеющаяся сведения о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности

Начальник отдела по г. Серпухову Управления Роснедвижимости по МО
(наименование должности)

М.П.

Мухина Г.Ю.
(инициалы, фамилия)

2 ноября 2009 г. № 000/201/09-4770

1	Катастровый номер 50:58:030101:44	2	Лист № 1	3	Всего листов 5
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части /2 				
5	Масштаб 1:1280				

Начальник отдела по г. Серпухову Управления Роснедвижимости по МО
(наименование должности)

(Handwritten signature)
(подпись)

М.П.

Мушина Г.Ю.
(индивидуал. фамилия)

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Номер регистрационного округа 50

Произведена государственная регистрация договора аренды

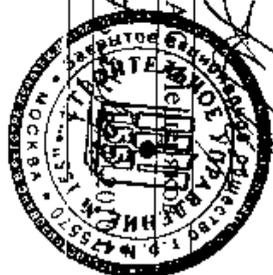
Дата регистрации 10 ФЕВ 2010

Номер регистрации 50-50-99/09/2010-274

Регистратор Возков И. А.
(Ф.И.О.)



10.02.2010 г.



ТУ Росимущества в
Московской области

ЗАО «СУ-155»

Подшито, пронумеровано
на 10 (десяти) лист 2/2
и скреплено печатями

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» октября 2013г.

№ 379

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

РЕШЕТНИКОВ АЛЕКСАНДР ГЕННАДЬЕВИЧ

Республика Башкортостан, г. Уфа, Дуванский бульвар, д. 17, корп. 1, кв. 54
Паспорт 80 12 №649518 выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан
в Кировском районе города Уфы 28.12.2012г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“Центральное Страховое Общество”

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

ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ СИ № 3517, СЛ № 3517, ПС №3517

У 0023541

ПОЛИС		№	02000000-000363/18
обязательного страхования ответственности оценщика		Дата выдачи	15.03.2018 г.
		Место выдачи	г.Уфа
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «12» марта 2018 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)</p>			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Ребус»		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и(или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА	100 000 000 рублей		
По договору в целом	100 000 000 рублей		
По одному страховому случаю	50 000 000 рублей		
ФРАНШИЗА	нет		
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)	0,023		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	23 000 рублей		
Порядок уплаты страховой премии	единовременно		
Страховая премия поступила	19.03.2018 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 2 5 0 3 2 0 1 8 по 2 4 0 3 2 0 1 9		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ			
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования 2. Заявление на страхование от «12» марта 2018 г.		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.</p>			
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО»	СТРАХОВАТЕЛЬ		
 Должность /Ю.П.Идрисова / м.п. На основании Доверенности № 2018-03/15-1 от «15» марта 2018 г.	 /Д.А.Шакиров/		 



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТРАЛЬНОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО»

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

ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензии ЦБ РФ СИ № 3517, СЛ №3517, ПС №3517

У 0033641

ПОЛИС		№	02000000-000364/18
обязательного страхования ответственности оценщика		Дата выдачи	15.03.2018 г.
		Место выдачи	г. Уфа
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «12» марта 2018 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)</p>			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	РЕШЕТНИКОВ АЛЕКСАНДР ГЕННАДЬЕВИЧ		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА	5 000 000 рублей		
По договору в целом	5 000 000 рублей		
По одному страховому случаю	5 000 000 рублей		
ФРАНШИЗА	нет		
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)	0,06		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	3 000 рублей		
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно		
Страховая премия поступила	19.03.2018 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 2 5 0 3 2 0 1 8 по 2 4 0 3 2 0 1 9		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ			
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	<ol style="list-style-type: none"> Правила страхования Заявление на страхование от «12» марта 2018 г. 		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.</p>			
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО»	 Директор Уфимского филиала _____ /Ю.Р.Идрисова/ м.п. На основании Доверенности № 2017-12/29-161 от «29» декабря 2017		СТРАХОВАТЕЛЬ  _____ /А.Г.Решетников/

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007842-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Решетникову Александру Геннадьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007843-2 « 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Решетникову Александру Геннадьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010914-3

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Решетникову Александру Геннадьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.