

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА



ОТЧЕТ №

01-12-19/Оц

Отчет №	01-12-19/Оц
Дата определения стоимости	16 декабря 2019 года
Дата составления отчета	16 декабря 2019 года
Объект оценки	Недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности (аренды) ЗАО «ЭМТИКА». Полный перечень указан в Задании на оценку – п. 2.1 Отчета об оценке.
Заказчик	Закрытое акционерное общество «Электротехническая компания Эмтика» (адрес: 142103, Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 22, ИНН 5036033168, ОГРН 1025004701875, СНИЛС 060036004055) в лице конкурсного управляющего Евсеева Артема Сергеевича, действующего на основании Решением Арбитражного суда Московской области по делу №А41-75540/18 от 27.08.2019г. Дата присвоения ОГРН – 28.08.2002.
Исполнитель	Индивидуальный предприниматель Волчков Алексей Николаевич Местонахождение: 302030, Орловская область, г. Орел, ул. Пушкина, д.33 а, 3 этаж Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 57 № 001300978 от 12 марта 2012 г. ОГРНИП 312574007200011, дата присвоения: 12 марта 2012г. ИНН 575103928711

**Конкурсному управляющему
ЗАО «ЭМТИКА»
Евсееву А.С.**

Уважаемый Артем Сергеевич!

В соответствии с заключенным между нами договором ИП Волчковым Алексеем Николаевичем произведена оценка Имущества, представленного в п. 2.1 настоящего Отчета, принадлежащего на праве собственности (аренды) ЗАО «ЭМТИКА», с целью принятия управленческих решений по имуществу (реализации конкурсной массы должника с торгов).

Результаты оценки представлены в настоящем отчете, в котором содержатся перечень и описание объектов оценки, основные этапы расчетов и выводы относительно рыночной стоимости объектов оценки.

Расчеты проведены по состоянию на 16 декабря 2019 года. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 10 декабря 2019 года по 16 декабря 2019 года. Специалисты, участвовавшие в подготовке отчета, обладают документами об образовании, подтверждающими получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

ИП Волчков А.Н. осуществляет оценочную деятельность в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 135-ФЗ в действующей редакции.

Оценку производит:

– Волчков Алексей Николаевич, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков 654 от 15 августа 2007 г. (стаж работы в оценке с 2006 года).

Профессиональная деятельность Оценщиков, выполнивших работы по оценке, застрахована:

Волчков А.Н. – Страховой полис СПАО «РЕСО-Гарантия» №922/1572631851, срок действия с 13.08.2019 по 12.08.2020. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.

Оценка проведена с соблюдением требований:

1. Федеральных стандартов оценки, утверждаемых органом, осуществляющим нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности:

– Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,

– Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,

– Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

– Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.

2. Свода стандартов и правил оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО от «23» декабря 2015г., протокол №07-Р.

Характеристика имущества, анализ рынка имущества, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной заказчиком информации, используемой в настоящем отчете, поэтому оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность этой информации.

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов оценщик пришел к следующему заключению:

рыночная стоимость объектов оценки, представленных в п. 2.1. настоящего отчета об оценке, по состоянию на 16 декабря 2019 года составляет с учетом округления:

127 707 000 руб. 00 коп.

Сто двадцать семь миллионов семьсот семь тысяч рублей 00 коп*

** Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества не включает в себя сумму НДС.*

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 830,6 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0020202:46. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, стр. 2	14 126 400
2	Здание (производственное нежилое лит. А). Назначение: нежилое. Площадь: 487.60 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3895. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22	8 292 800
3	Здание (административный корпус). Назначение: нежилое. Площадь: 574,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3899. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22	14 643 400
4	Здание (склад). Назначение: нежилое. Площадь: 404,40 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3898. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, корп. лит. Г	6 877 800
5	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 1 106,2 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0020202:47. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, стр. 4	18 813 600
6	Здание (производственное нежилое лит. Б). Назначение: нежилое. Площадь: 50 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3894. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, стр. 5	347 000
7	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для эксплуатации производственных зданий. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 9 168,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0020202:7. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22	14 900 000
8	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 388,30 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:331. Адрес: Рязанская область, г.Рязань, ш.Куйбышевское, д.25, строен.4а, пом.Н1	2 692 000
9	Земельный участок. Виды разрешенного использования: размещение и эксплуатация нежилого строения. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 548,00 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:124. Адрес: Рязанская обл, г. Рязань, ш.Куйбышевское, 25 стр.4а (Октябрьский район)	487 000

10	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 691,80 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:687. Адрес: Рязанская область, г. Рязань, ш.Куйбышевское, д. 25а	16 419 000
11	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для обслуживания нежилого помещения (магазин). Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 541,00 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:57. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: Рязанская обл., г. Рязань, ш. Куйбышевское, 25 (Октябрьский район)	2 552 000
12	Здание (административно-бытовой корпус). Назначение: нежилое. Площадь: 376,40 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0030804:274. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	6 883 000
13	Здание (складской корпус). Назначение: нежилое. Площадь: 959,20 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0030804:273. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	11 617 000
14	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для промышленного производства. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 304,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0030804:261. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	121 000
15	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для промышленного производства. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 4 872,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0000000:128. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами границ участка. Участок находится примерно в 105 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	1 935 000
16	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 1 17,80 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0000000:25924. Адрес: Московская область, г. Коломна, проспект Кирова, д. 15, пом. 310	6 900 000
17	Право аренды земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для размещения офиса. Общая площадь 800 кв.м. Кадастровый номер 50:57:0061005:10. Право аренды земельного участка, площадью 12,0 кв.м. -15/1000 части от указанного земельного участка . Срок аренды: по 31.10.2053 г.	19 000
18	Право аренды земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для общественно-делового и гражданского строительства (размещение магазина). Общая площадь 48 кв.м. Кадастровый номер 50:57:0061005:12. Право аренды земельного участка, площадью 48 кв. м. Срок аренды: по 31.10.2053 г.	81 000
ИТОГО		127 707 000

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

С уважением,
Специалист-оценщик, к.т.н.



А.Н. Волчков

СОДЕРЖАНИЕ:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	15
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	18
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	19
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	20
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	22
7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	23
7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины	23
7.2 Этапы проведения оценки	27
8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	29
8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	29
8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных	29
8.3 Акт осмотра объекта оценки	29
8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	30
8.5 Правовое описание объекта оценки	35
8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	37
9. АНАЛИЗ РЫНКА И ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
9.1 АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ	40
9.2 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	60
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	63
10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	63
10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	65
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	127
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	135
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ	138
15. ПРИЛОЖЕНИЯ	139

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Общая информация

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующей таблице, принадлежащее ЗАО «ЭМТИКА».

Таблица – Перечень оцениваемого недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб. без НДС
1	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 830,6 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0020202:46. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, стр. 2	св отс	св отс
2	Здание (производственное нежилое лит. А). Назначение: нежилое. Площадь: 487,60 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3895. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22	св отс	св отс
3	Здание (административный корпус). Назначение: нежилое. Площадь: 574,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3899. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22	св отс	св отс
4	Здание (склад). Назначение: нежилое. Площадь: 404,40 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3898. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, корп. лит. Г	св отс	св отс
5	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 1 106,2 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0020202:47. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, стр. 4	св отс	св отс
6	Здание (производственное нежилое лит. Б). Назначение: нежилое. Площадь: 50 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3894. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, стр. 5	св отс	св отс
7	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для эксплуатации производственных зданий. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 9 168,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0020202:7. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22	св отс	св отс
8	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 388,30 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:331. Адрес: Рязанская область, г.Рязань, ш.Куйбышевское, д.25, строен.4а, пом.Н1	св отс	св отс
9	Земельный участок. Виды разрешенного использования: размещение и эксплуатация нежилого строения. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 548,00 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:124. Адрес: Рязанская обл, г. Рязань, ш.Куйбышевское, 25 стр.4а (Октябрьский район)	св отс	св отс
10	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 691,80 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:687. Адрес: Рязанская область, г. Рязань, ш.Куйбышевское, д. 25а	св отс	св отс
11	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для обслуживания нежилого помещения (магазин). Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 541,00 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:57. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: Рязанская обл., г. Рязань, ш. Куйбышевское, 25 (Октябрьский район)	св отс	св отс
12	Здание (административно-бытовой корпус). Назначение: нежилое. Площадь: 376,40 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0030804:274. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	св отс	св отс
13	Здание (складской корпус). Назначение: нежилое. Площадь: 959,20 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0030804:273. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	св отс	св отс

14	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для промышленного производства. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 304,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0030804:261. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	св отс	св отс
15	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для промышленного производства. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 4 872,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0000000:128. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами границ участка. Участок находится примерно в 105 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	св отс	св отс
16	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 117,80 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0000000:25924. Адрес: Московская область, г. Коломна, проспект Кирова, д. 15, пом. 310	св отс	св отс
17	Право аренды земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для размещения офиса. Общая площадь 800 кв.м. Кадастровый номер 50:57:0061005:10. Право аренды земельного участка, площадью 12,0 кв.м. - 15/1000 части от указанного земельного участка. Срок аренды: по 31.10.2053 г.	св отс	св отс
18	Право аренды земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для общественно-делового и гражданского строительства (размещение магазина). Общая площадь 48 кв.м. Кадастровый номер 50:57:0061005:12. Право аренды земельного участка, площадью 48 кв. м. Срок аренды: по 31.10.2053 г.	св отс	св отс

1.2 Основание для проведения оценки.

По поручению Заказчика на основании договора №01-12-19/Оц от 10 декабря 2019 года Оценщик производит определение рыночной стоимости имущества, представленного в п. 2.1 настоящего Отчета, принадлежащего ЗАО «ЭМТИКА».

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В данном Отчете для определения рыночной стоимости имущества Оценщик применил сравнительный и доходный подходы к оценке. Обоснование отказа от использования того или иного подхода к оценке отдельных объектов недвижимого имущества представлено в соответствующих разделах Отчета об оценке. Результаты расчетов в рамках каждого из подходов к оценке и итоговая стоимость представлены в нижеследующих таблицах.

Таблица – Результаты применения подходов к оценке и итоговая стоимость объекта оценки (недвижимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по подходу, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Рыночная стоимость, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	База. Назначение: нежилое. Площадь: 3453 кв.м. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22	не применялся	76 656 600	79 345 300	не применялся	0,5	0,5	78 001 000
ИТОГО								78 001 000

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Доля стоимости объекта ЗП в общей восстановит стоимости	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 830,6 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0020202:46. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, стр. 2	0,223869669	14 126 400
2	Здание (производственное нежилое лит. А). Назначение: нежилое. Площадь: 487.60 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3895. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22	0,131421055	8 292 800
3	Здание (административный корпус). Назначение: нежилое. Площадь: 574,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3899. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22	0,232062883	14 643 400
4	Здание (склад). Назначение: нежилое. Площадь: 404,40 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3898. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, корп. лит. Г	0,108996688	6 877 800

5	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 1 106,2 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0020202:47. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, стр. 4	0,298150584	18 813 600
6	Здание (производственное нежилое лит. Б). Назначение: нежилое. Площадь: 50 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3894. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, стр. 5	0,00549912	347 000
7	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для эксплуатации производственных зданий. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 9 168,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0020202:7. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22		14 900 000

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по подходу, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Рыночная стоимость, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 388,30 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:331. Адрес: Рязанская область, г.Рязань, ш.Куйбышевское, д.25, строен.4а, пом.Н1	не применялся	2 859 000	2 525 000	не применялся	0,5	0,5	2 692 000
2	Земельный участок. Виды разрешенного использования: размещение и эксплуатация нежилого строения. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 548,00 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:124. Адрес: Рязанская обл, г. Рязань, ш.Куйбышевское, 25 стр.4а (Октябрьский район)	не применялся	487 000	не применялся	0,0	1,0	0,0	487 000
ИТОГО								3 179 000

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по подходу, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Рыночная стоимость, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 691,80 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:687. Адрес: Рязанская область, г. Рязань, ш.Куйбышевское, д. 25а	не применялся	17 496 400	15 341 500	не применялся	0,5	0,5	16 419 000
2	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для обслуживания нежилого помещения (магазин). Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 541,00 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:57. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: Рязанская обл., г. Рязань, ш. Куйбышевское, 25 (Октябрьский район)	не применялся	2 552 000	не применялся	0,0	1,0	0,0	2 552 000
ИТОГО								18 971 000

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по подходу, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Рыночная стоимость, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 117,80 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0000000:25924. Адрес: Московская область, г. Коломна, проспект Кирова, д. 15, пом. 310	не применялся	7 358 000	6 442 000	не применялся	0,5	0,5	6 900 000
2	Право аренды земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для размещения офиса. Общая площадь 800 кв.м. Кадастровый номер 50:57:0061005:10. Право аренды земельного участка, площадью 12,0 кв.м. - 15/1000 части от указанного земельного участка. Срок аренды: по 31.10.2053 г.	не применялся	19 000	не применялся	0,0	1,0	0,0	19 000

3	Право аренды земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для общественно-делового и гражданского строительства (размещение магазина). Общая площадь 48 кв.м. Кадастровый номер 50:57:0061005:12. Право аренды земельного участка, площадью 48 кв. м. Срок аренды: по 31.10.2053 г.	не применялся	81 000	не применялся	0,0	1,0	0,0	81 000
ИТОГО								7 000 000

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по подходу, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Рыночная стоимость, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	База. Назначение: нежилое. Площадь: 1335,6 кв.м. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	не применялся	22 929 800	18 182 200	не применялся	0,5	0,5	20 556 000
ИТОГО								20 556 000

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Доля стоимости объекта ЗП в общей восстановит стоимости	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание (административно-бытовой корпус). Назначение: нежилое. Площадь: 376,40 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0030804:274. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	0,372054054	6 883 000
2	Здание (складской корпус). Назначение: нежилое. Площадь: 959,20 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0030804:273. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	0,627945946	11 617 000

3	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для промышленного производства. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 304,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0030804:261. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139		121 000
4	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для промышленного производства. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 4 872,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0000000:128. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами границ участка. Участок находится примерно в 105 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139		1 935 000

1.4 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки, представленного в п. 2.1. настоящего отчета об оценке, по состоянию на 16 декабря 2019 года составляет с учетом округления:

127 707 000 руб. 00 коп.

Сто двадцать семь миллионов семьсот семь тысяч рублей 00 коп*

** Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества не включает в себя сумму НДС.*

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки.

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующей таблице, принадлежащее ЗАО «ЭМТИКА».

Таблица – Перечень оцениваемого недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб. без НДС
1	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 830,6 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0020202:46. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, стр. 2	св отс	св отс
2	Здание (производственное нежилое лит. А). Назначение: нежилое. Площадь: 487,60 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3895. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22	св отс	св отс
3	Здание (административный корпус). Назначение: нежилое. Площадь: 574,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3899. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22	св отс	св отс
4	Здание (склад). Назначение: нежилое. Площадь: 404,40 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3898. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, корп. лит. Г	св отс	св отс
5	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 1 106,2 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0020202:47. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, стр. 4	св отс	св отс
6	Здание (производственное нежилое лит. Б). Назначение: нежилое. Площадь: 50 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3894. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, стр. 5	св отс	св отс
7	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для эксплуатации производственных зданий. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 9 168,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0020202:7. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22	св отс	св отс
8	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 388,30 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:331. Адрес: Рязанская область, г.Рязань, ш.Куйбышевское, д.25, строен.4а, пом.Н1	св отс	св отс
9	Земельный участок. Виды разрешенного использования: размещение и эксплуатация нежилого строения. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 548,00 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:124. Адрес: Рязанская обл, г. Рязань, ш.Куйбышевское, 25 стр.4а (Октябрьский район)	св отс	св отс
10	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 691,80 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:687. Адрес: Рязанская область, г. Рязань, ш.Куйбышевское, д. 25а	св отс	св отс
11	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для обслуживания нежилого помещения (магазин). Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 541,00 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:57. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: Рязанская обл., г. Рязань, ш. Куйбышевское, 25 (Октябрьский район)	св отс	св отс
12	Здание (административно-бытовой корпус). Назначение: нежилое. Площадь: 376,40 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0030804:274. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	св отс	св отс
13	Здание (складской корпус). Назначение: нежилое. Площадь: 959,20 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0030804:273. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	св отс	св отс

14	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для промышленного производства. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 304,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0030804:261. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	св отс	св отс
15	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для промышленного производства. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 4 872,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0000000:128. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами границ участка. Участок находится примерно в 105 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	св отс	св отс
16	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 117,80 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0000000:25924. Адрес: Московская область, г. Коломна, проспект Кирова, д. 15, пом. 310	св отс	св отс
17	Право аренды земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для размещения офиса. Общая площадь 800 кв.м. Кадастровый номер 50:57:0061005:10. Право аренды земельного участка, площадью 12,0 кв.м. -15/1000 части от указанного земельного участка. Срок аренды: по 31.10.2053 г.	св отс	св отс
18	Право аренды земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для общественно-делового и гражданского строительства (размещение магазина). Общая площадь 48 кв.м. Кадастровый номер 50:57:0061005:12. Право аренды земельного участка, площадью 48 кв. м. Срок аренды: по 31.10.2053 г.	св отс	св отс

2.2 Имущественные права на объект оценки.

Объект оценки принадлежит на праве собственности ЗАО «ЭМТИКА».

Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей:

- инвентаризационная опись основных средств;
- данные сайта <https://rosreestr.ru/> (Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online по объектам оценки);
- справочная информация заказчика.

Объекты оценки находятся в залоге в АО «Райффайзенбанк».

Оценка производится из допущения отсутствия ограничений (обременений) права собственности на оцениваемое имущество.

2.3 Права, учитываемые при оценке объекта оценки.

Виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются

2.4 Цель оценки.

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки для принятия решений по оцениваемому имуществу (реализация конкурсной массы должника с торгов).

2.5 Предполагаемое использование и связанные с этим ограничения.

Результаты определения рыночной стоимости имущества, указанного в п. 2.1 настоящего Отчета, могут использоваться только для целей, заявленных в отчете. Другое использование возможно только с письменного согласия Оценщика.

2.6 Определяемый вид стоимости.

Рыночная стоимость.

2.7 Период проведения оценки.

Оценка проводилась в период с 10 декабря 2019 года по 16 декабря 2019 года.

2.8 Дата оценки и дата составления отчета.

Дата оценки – 16 декабря 2019 года.

Дата составления отчета – 16 декабря 2019 года.

2.9 Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.

Допущения и ограничения указаны в п. 5 настоящего Отчета об оценке.

2.10 Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости.

В настоящем Отчете определяется наиболее вероятная рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки без учета вероятного интервала стоимости.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик в соответствии с имеющимися у него на момент оценки знаниями, опытом и имеющимися данными настоящим заявляет:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, благоприятствующей интересам клиента.

5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральными стандартами оценки.

6. Оценщик имеет необходимое для проведения данной оценки образование и достаточный опыт.

7. Оценщик произвел осмотр оцениваемого имущества, и полностью полагается на информацию, полученную от заказчика.

8. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий отчет.

**С уважением,
Специалист-оценщик, к.т.н.**



А.Н. Волчков

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике:

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Электротехническая компания Эмтика»
Исполнительный орган	Конкурсный управляющий Евсеев Артем Сергеевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда Московской области по делу №А41-75540/18 от 27.08.2019г.
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1025004701875
Дата присвоения ОГРН	28.08.2002
ИНН	5036033168
Местонахождение	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 22

Сведения об Оценщике:

Оценщик	Волчков Алексей Николаевич
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ИП №878536, выдан ГОУ ВДО ОГТУ в 2007г. Удостоверение о повышении квалификации №180000462617, выдано 21.11.2016 ФГБОУВО «Орловский государственный университет имени И.С. Тургенева»
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес: 107078, Москва, Новая Басманная, 21-1. Включен 26 декабря 2007г., регистрационный №000654. Свидетельство 0024138.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис СПАО «РЕСО-Гарантия» №922/1572631851, срок действия с 13.08.2019 по 12.08.2020. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Квалификационный аттестат	«Оценка недвижимости»: №004993-2 от 15.03.2018 «Оценка движимого имущества»: №004994-2 от 15.03.2018 «Оценка бизнеса»: №009942-3 от 12.04.2018
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Контактный телефон	(4862) 44 40 44
Адрес электронной почты	avirorel@yandex.ru
Местонахождение оценщика	302030, Орловская область, г.Орел, ул.Пушкина, д.33а, 3 этаж, каб. 31

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:

1. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

2. Без письменного согласия Заказчик должен принять условие не упоминать имя оценщика или отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

3. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

4. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

5. Оценщик не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным Оценщиком объектам, несет Заказчик.

6. Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.

7. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.

8. В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная им информация являлась точной и правдивой, и не проводил ее проверку.

9. Материалы, использованные Оценщиком и изложенные в отчете, представлены исключительно в целях помощи Заказчику визуально вообразить себе описываемый объект. Информация, предоставленная Оценщику сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

10. Оценка производится из допущения реализации отдельных позиций оборудования, указанных в п. 2.1 отчета об оценке, в качестве неотделимых улучшений (функционального оборудования) объектов недвижимости.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

1. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
2. Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки.
3. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным.
4. Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.
5. Согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности Отчет действителен для целей совершения сделки не более шести месяцев с даты составления Отчета.
6. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. Таким образом, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.
- Свод стандартов и правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО от «23» декабря 2015г., протокол №07-Р.

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Российское общество оценщиков» обязательны к применению в виду того, что оценщик, подготовивший отчет об оценке, является членом указанной саморегулируемой организации оценщиков.

7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины

Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

Общие понятия оценки (ФСО №1 – №2)

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

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

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

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

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

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

9. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

12. Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения)

Подходы к оценке (ФСО №1)

1. 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.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта

оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

5. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

6. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Термины и определения

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Недвижимость, или объект недвижимости, или недвижимое имущество, определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. В каждом государстве местным законодательством устанавливается основной принцип для различия недвижимого и движимого имущества, определение которого приведено ниже. Несмотря на то, что эти юридические понятия не для всех стран являются общепринятыми, постулируемые здесь определения позволяют конкретизировать важные термины и понятия.

Движимое имущество включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требований этики оценщика.

Объект оценки – имущество юридических и физических лиц, предъявляемое к оценке.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Процесс оценки – определенная последовательность процедур, используемая для получения величины стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

Этика оценщика имущества – совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки.

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Физический износ имущества — износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды.

Износ аварийный – мгновенный по времени износ. Является следствием постепенного накапливающегося скрытого износа, который непосредственно, не оказывает влияния на работоспособность оборудования, но со временем увеличивает вероятность возникновения аварийного износа.

Износ неустранимый – износ, которого или физически невозможно или экономически неоправданно.

Износ непрерывный – постепенное снижение технико-экономических показателей в результате эксплуатации.

Износ устранимый – износ, устранения которого физически возможно и экономически оправданно.

Информация внешняя – информация, характеризующая условия функционирования объекта оценки в регионе, отрасли и экономике в целом.

Информация внутренняя – информация, характеризующая деятельность объекта оценки.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Оценка – наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Оценщик – специалист, занимающийся определением стоимости основных фондов и другого имущества на основе общепринятых методов науки об оценке.

Предмет оценки – вид стоимости, а также имущественные и прочие права, связанные с объектом оценки.

Собственность – юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

Стоимость – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто покупает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и месте. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, который имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу. Стоимость любого имущества можно определить через некоторое количество какой-либо другой вещи (как правило, имеются в виду деньги), на которое оно может быть обменено; или через сумму доходов, которых это имущество принесет в будущем своему владельцу. Данное общее определение стоимости по своему формулируется каждым из участников экономических отношений, преследующим свои собственные цели (банки, страховые компании, инвесторы и т.д.). Отсюда возникает целый ряд определений стоимости, существующих в современной экономике, таких как рыночная, инвестиционная, ликвидационная, восстановительная и другие. В системе бухгалтерского учета это сумма расходов, определенная относительно одного из элементов бухгалтерской системы. Стоимость определяется по трем следующим параметрам:

«область применения» - расчет стоимости продукции, изделия, полуфабриката;

«содержание» полностью или частично определенные расходы за конкретный период: «момент расчета» до (заранее установленная стоимость) иди после.

Аналог - нечто, представляющее соответствие, соразмерность другому объекту.

Базовый период - период времени (месяц, год и т.п.) или момент (дата), с данными которого сопоставляются данные другого, обычно последующего, периода (момента), называемого текущим периодом (иногда отчетным периодом) или предстоящим (прогнозным).

Возраст объекта хронологический – период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Возраст объекта эффективный – возраст, соответствующий физическому состоянию и учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния и экономических факторов, влияющих на стоимость объекта.

Дата оценки - дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта.

Отчет по оценке - документ, передаваемый заказчику и содержащий результаты процесса оценки.

Срок оставшейся экономической жизни объекта – период времени от оценки объекта до окончания его экономической жизни. Ремонт и модернизация объекта увеличивают срок оставшейся экономической жизни.

Срок физической жизни объекта – это нормативно разработанный заводом-изготовителем период времени, в течение которого объект годен к эксплуатации и соответствует заложенным в него параметрам. Срок физической жизни заканчивается, когда объект утилизируется.

Срок экономической жизни объекта – это период времени, в течение которого объект можно использовать, привлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда производные улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего устаревания.

Цена - фактический показатель, указывающий сумму, которая была заплачена за объект в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах.

Цены покупателя – цены, которые покупатели уплачивают, за единицу товара в пункте его получения. Они равны ценам производителей плюс торговые наценки, оплачиваемые покупателями.

Цены производителя – цены, получаемые производителями за единицу выпущенного товара или услуги, включая уплачиваемые налоги и получаемые субсидии на продукты кроме налога на добавленную стоимость. В них включаются расходы по поставке, учитываемые производителями отдельно.

Под термином «рыночная стоимость» в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июня 1998г. №135-ФЗ в настоящем Отчете понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

7.2 Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

– информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

– информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Проведен анализ достаточности и достоверности собранной информации, используя доступные оценщику средства и методы.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три подхода, определенных ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»: доходный, сравнительный и затратный. В рамках применения каждого из подходов был выбран наиболее адекватный метод оценки.

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

При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки каждым из применяемых подходов, учитываются суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием выбора использованных весов.

5. Составление отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» и Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Таблица – План процесса оценки

№ п/п	Наименование этапа оценки	Отметка о выполнении
1	Заклучение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4	Составление таблиц по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках имущества, права на которые оцениваются	Проведено
5	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8	Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- инвентаризационная опись основных средств;
- данные сайта <https://rosreestr.ru/> (Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online по объектам оценки);
- справочная информация заказчика.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных и собственным опытом Оценщика.

Таблица – Перечень документов и данных, использованных при проведении оценки

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Инвентаризационная опись основных средств
2	Количественные и качественные характеристики	Инвентаризационная опись основных средств; Данные сайта https://rosreestr.ru/ (Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online по объектам оценки) Справочная информация заказчика. Данные Публичной кадастровой карты (http://pkk5.rosreestr.ru)
3	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.
4	Нормативно-методическая информация	Полный перечень указан в разделе «Список нормативно-методических материалов и литературы»

8.3 Акт осмотра объекта оценки

Осмотр объекта оценки произведен 11 - 16 декабря 2019 года. Место осмотра: Московская область, г.Рязань.

При осмотре присутствовал оценщик Волчков Алексей Николаевич и арбитражный управляющий ЗАО «ЭМТИКА». Осмотр проводился без применения специальной техники и приборов, путем визуального осмотра.

Фотографии оцениваемого имущества представлены в Приложении к настоящему Отчету.

8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень оцениваемого имущества, принадлежащего ЗАО «ЭМТИКА», представлен в нижеследующей таблице.

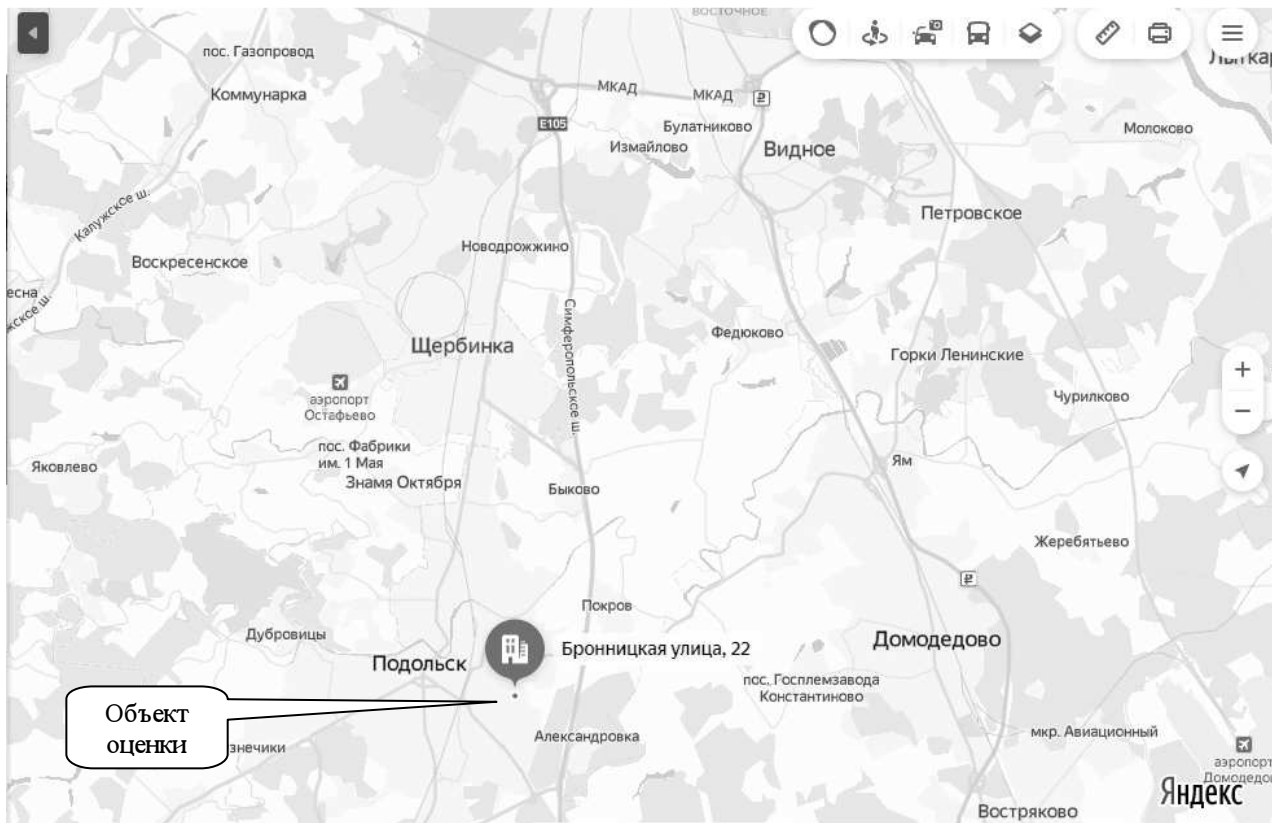
Таблица – Перечень оцениваемого недвижимого имущества

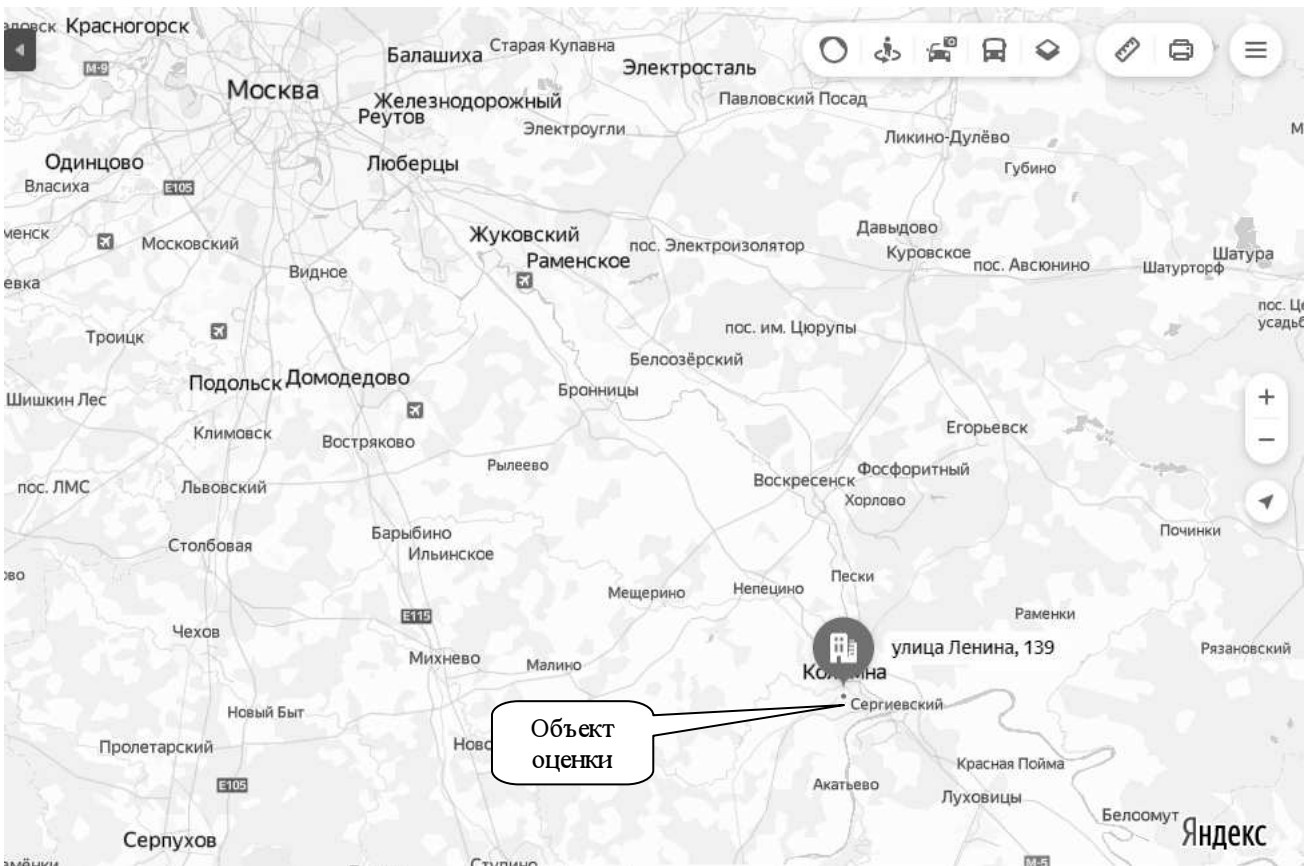
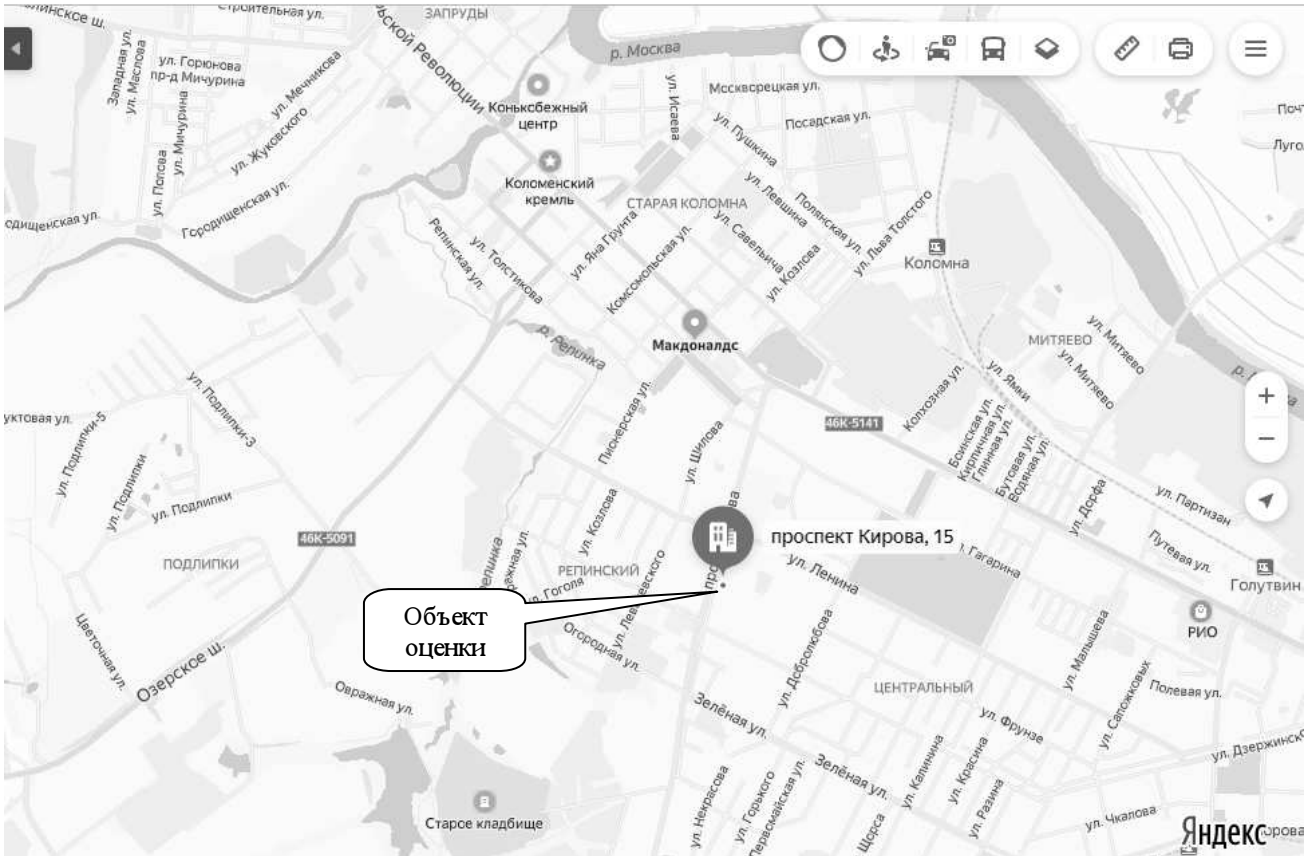
№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб. без НДС
1	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 830,6 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0020202:46. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, стр. 2	св отс	св отс
2	Здание (производственное нежилое лит. А). Назначение: нежилое. Площадь: 487.60 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3895. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22	св отс	св отс
3	Здание (административный корпус). Назначение: нежилое. Площадь: 574,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3899. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22	св отс	св отс
4	Здание (склад). Назначение: нежилое. Площадь: 404,40 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3898. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, корп. лит. Г	св отс	св отс
5	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 1 106,2 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0020202:47. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, стр. 4	св отс	св отс
6	Здание (производственное нежилое лит. Б). Назначение: нежилое. Площадь: 50 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3894. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, стр. 5	св отс	св отс
7	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для эксплуатации производственных зданий. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 9 168,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0020202:7. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22	св отс	св отс
8	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 388,30 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:331. Адрес: Рязанская область, г.Рязань, ш.Куйбышевское, д.25, строен.4а, пом.Н1	св отс	св отс
9	Земельный участок. Виды разрешенного использования: размещение и эксплуатация нежилого строения. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 548,00 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:124. Адрес: Рязанская обл, г. Рязань, ш.Куйбышевское, 25 стр.4а (Октябрьский район)	св отс	св отс
10	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 691,80 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:687. Адрес: Рязанская область, г. Рязань, ш.Куйбышевское, д. 25а	св отс	св отс
11	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для обслуживания нежилого помещения (магазин). Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 541,00 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:57. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: Рязанская обл., г. Рязань, ш. Куйбышевское, 25 (Октябрьский район)	св отс	св отс
12	Здание (административно-бытовой корпус). Назначение: нежилое. Площадь: 376,40 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0030804:274. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	св отс	св отс
13	Здание (складской корпус). Назначение: нежилое. Площадь: 959,20 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0030804:273. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	св отс	св отс
14	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для промышленного производства. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 304,00 кв.м. Кадастровый номер:	св отс	св отс

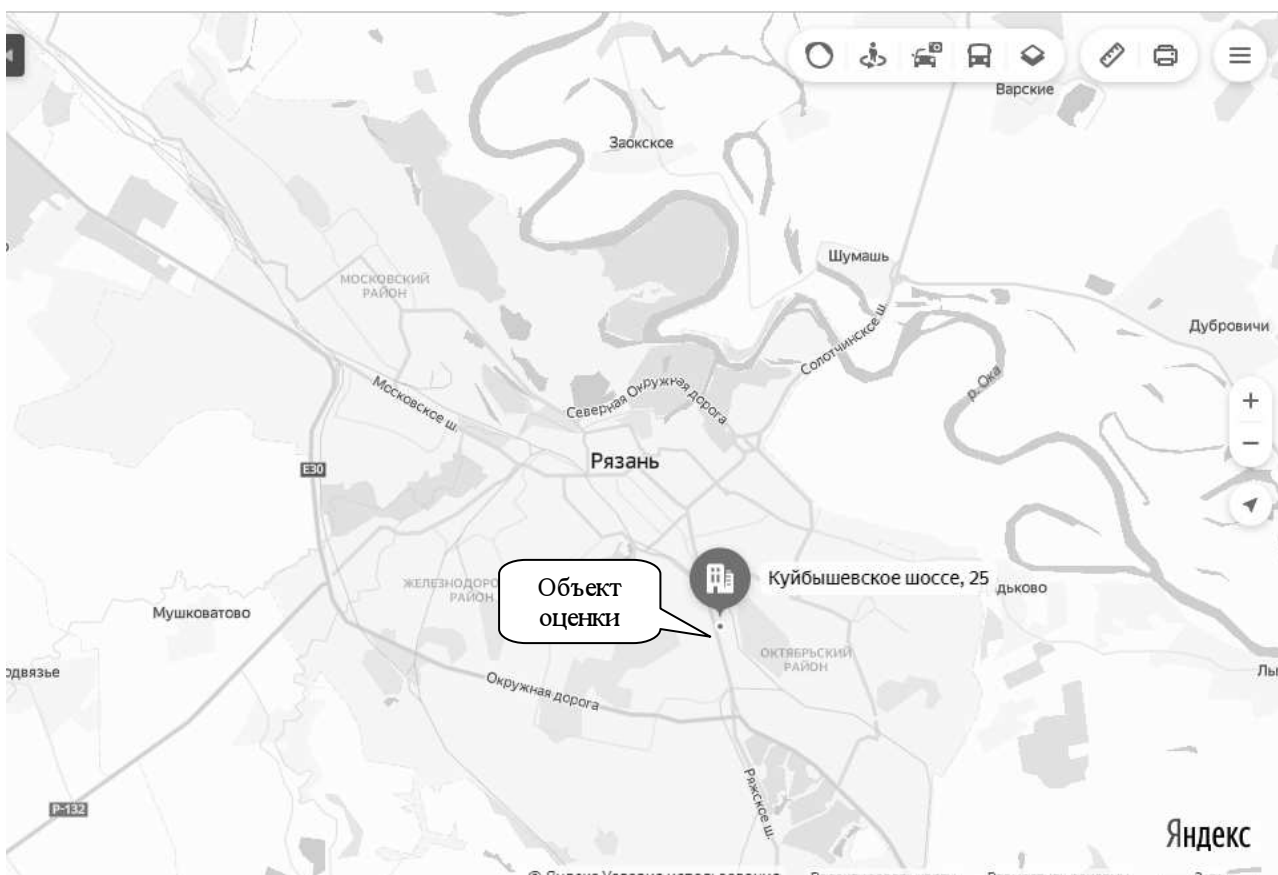
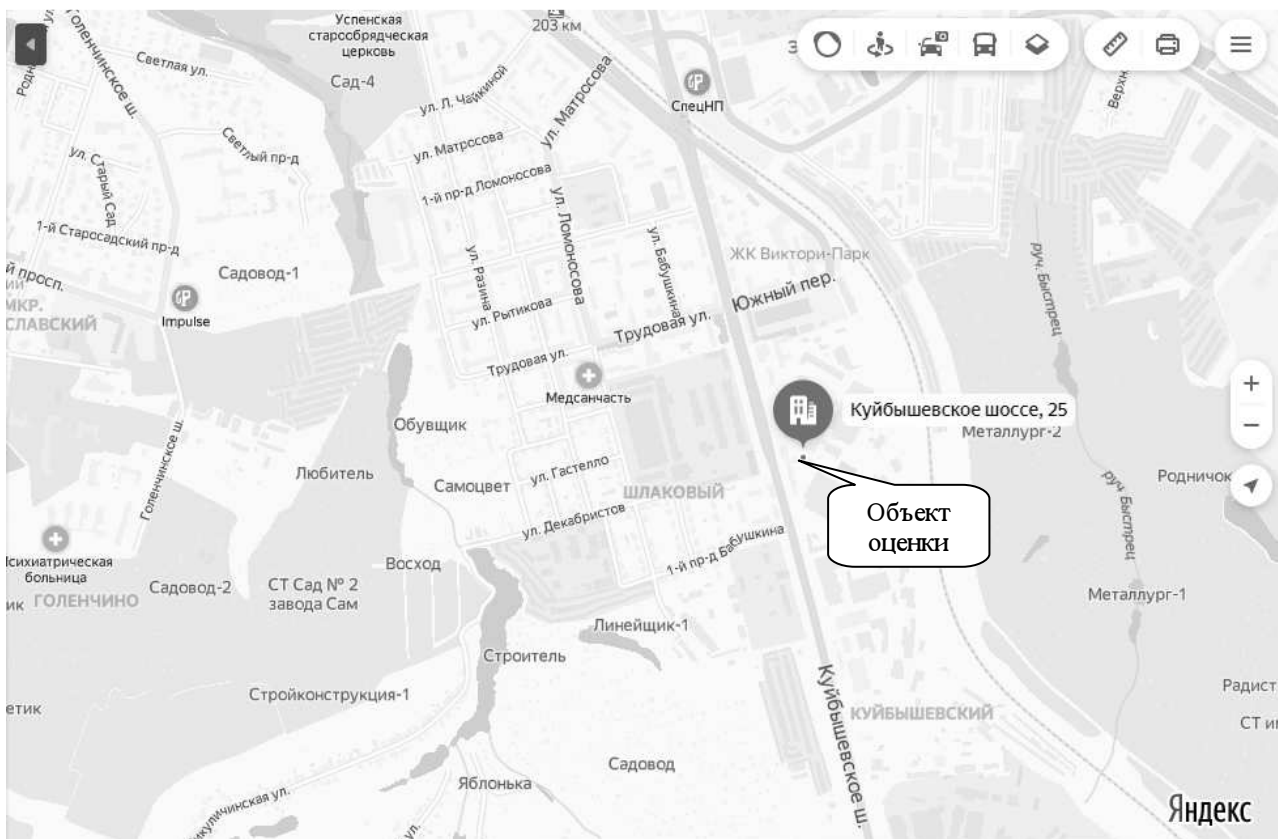
	50:57:0030804:261. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139		
15	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для промышленного производства. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 4 872,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0000000:128. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами границ участка. Участок находится примерно в 105 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	СВ ОТС	СВ ОТС
16	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 117,80 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0000000:25924. Адрес: Московская область, г. Коломна, проспект Кирова, д. 15, пом. 310	СВ ОТС	СВ ОТС
17	Право аренды земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для размещения офиса. Общая площадь 800 кв.м. Кадастровый номер 50:57:0061005:10. Право аренды земельного участка, площадью 12,0 кв.м. -15/1000 части от указанного земельного участка . Срок аренды: по 31.10.2053 г.	СВ ОТС	СВ ОТС
18	Право аренды земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для общественно-делового и гражданского строительства (размещение магазина). Общая площадь 48 кв.м. Кадастровый номер 50:57:0061005:12. Право аренды земельного участка, площадью 48 кв. м. Срок аренды: по 31.10.2053 г.	СВ ОТС	СВ ОТС

Местоположение объекта на административной карте представлено ниже:









Сведения, приведенные выше, не являются исчерпывающими. Они дают представление о состоянии и текущем использовании оцениваемого имущества.

8.5 Правовое описание объекта оценки

Объект оценки принадлежит на праве собственности ЗАО «ЭМТИКА». Документы-основания возникновения права – выписка ЕГРН.

Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей:

- выписка ЕГРН;
- инвентаризационная опись основных средств;
- данные сайта <https://rosreestr.ru/> (Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online по объектам оценки);
- справочная информация заказчика.

Объекты оценки находятся в залоге в АО «Райффайзенбанк».

Оценка производится из допущения отсутствия ограничений (обременений) права собственности на оцениваемое имущество.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки.

Виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются

Виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются

В соответствии с подразделом 3 части 1 Гражданского Кодекса РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага (ст. 128 ГК РФ).

Оборотоспособность объектов гражданских прав определена ст. 129 ГК РФ, в соответствии с которой объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

В соответствии с положениями ГК РФ различают право собственности и другие вещные права.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество,

владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

- В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

- Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268 ГК РФ);
- сервитуты (статьи 274, 277 ГК РФ);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК РФ).

Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества. При этом вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьями ГК РФ.

Статья 218 ГК РФ предусматривает следующие основания приобретения права собственности:

- Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.
- Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли - продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.
- В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам - правопреемникам реорганизованного юридического лица.

На основании ст.218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

На основании ст.225 ГК РФ В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с ст.4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122-ФЗ Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. В соответствии с п.1 ст.6 ФЗ №122-ФЗ, права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной ФЗ №122-ФЗ. Государственная регистрация проводится по желанию их обладателей.

Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору определяется в соответствии со следующими положениями:

- Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.
- Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.
- Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента.

Государственной регистрации подлежат сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- сервитут;
- ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);
- доверительное управление;
- аренда;
- концессионное соглашение (форма государственно-частного партнерства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- арест имущества и другие.

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

8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

В процессе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта исследовались следующие факторы:

- спрос на объекты данного типа;
- близость объектов от общественных линий транспорта;
- расположение объектов относительно административного центра города;
- статус города;
- экологическая обстановка в зоне расположения объекта;
- общая экономическая обстановка в стране;
- необходимость проведения ремонтно-восстановительных работ на объекте;
- способы застройки окружающих участков земли;

В соответствии с ФСО №7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники

рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т.д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости 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 четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная стоимость.

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

Таблица – Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта оценки

Физически возможные способы использования	Строительные характеристики улучшений земельных участков (нежилые здания), их оснащение системами инженерного обеспечения делают физически осуществимым вариант использования строений в качестве производственно-складских, административно-торговых.
Правомочные способы использования	В непосредственной близости от объекта оценки находятся объекты недвижимости производственно-складского и торгово-офисного назначения. Целевое назначение земельных участков – эксплуатация и обслуживание объектов недвижимости производственного назначения. В настоящее время объекты используются в качестве производственно-складских зданий, коммуникации подключены. Таким образом, использование объекта под другие функции, кроме текущей (разрешенной), юридически неправомерно.
Финансово осуществимые способы использования	Существующая ситуация на рынке недвижимости позволяет определить следующие виды использования объекта оценки: использование для собственных нужд собственника (для осуществления производственной

	деятельности, торговли) или сдача помещений в аренду.
Максимально эффективный способ использования	Рассматриваемые объекты оценки обеспечивает максимальную продуктивность в варианте прямого использования (в качестве административно-производственно-складских зданий, торгово-офисных зданий и помещений).

Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках объекта и его месторасположении, Оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является прямое назначение.

9. АНАЛИЗ РЫНКА И ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

9.1.1 Анализ общей социально-экономической ситуации в Российской Федерации

Согласно исследованиям РАНХиГС 32 млн россиян (22% от всего населения страны), живет за чертой бедности, то есть имеет возможность покупать только самые элементарные продукты и самые необходимые лекарства, еще почти 52 млн. проживают на грани бедности. В сентябре реальные доходы населения, по данным центра РОМИР, оказались самыми низкими с 2012 года. 37% финансовых директоров компаний, обследованных Deloitte, пессимистично смотрят на будущее развитие - это отрицательный рекорд с 2015 года. В производственном секторе пессимистично настроен и вовсе каждый второй. 84% предпринимателей готовы избавиться от своих российских активов. Вот с такими итогами подходит к концу 2018 год, так уходящий год видят люди и бизнес.

Однако с точки зрения правительства, картина жизни россиян совершенно иная. Проанализируем ряд заявлений госчиновников об успехах и всяческом росте. Пожалуй, одно из самых заметных событий 2018 года (во всяком случае – в публичном поле) – это заявление министра труда Максима Топилина: «По статистике за этот год заработные платы растут и в реальном, и в номинальном выражении беспрецедентными темпами – практически на 11 процентов увеличилась заработная плата». Очень впечатляющий показатель даже с учетом того, что в данном случае речь идет именно о номинальных зарплатах, которые не учитывают инфляцию.

Министерство финансов в своих оценках скромнее: по их расчетам реальные зарплаты (с учетом инфляции) по итогам 2018 года должны вырасти на 4,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Есть еще более важный показатель: реальные располагаемые доходы, которые, по данным Росстата, за 10 месяцев выросли на 1,6% по сравнению с январем – октябрем 2017 года (без учета единовременной выплаты пенсионерам в январе 2017). Вот они уже показывают, как изменились доходы с учетом инфляции и уплаты обязательных платежей вроде налогов.

А еще, если верить статистике официальных ведомств, ускоряется развитие российской экономики: если в 2017 году экономика формально выросла на 1,5%, то по итогам 10 месяцев 2018 года Министерство экономического развития отчиталось о росте ВВП на 1,7%. Октябрь же показал и вовсе рост на 2,5% в годовом исчислении. Экономика растет по всем фронтам. Но самое главное – в стране растет промышленность! Период январь – декабрь индекс промпроизводства завершил с ростом на 3%, и есть шансы, что по итогам года рост окажется более существенным: октябрь 2018 показал результаты на 3,7% лучше октября 2017. И, если смотреть только на официальные цифры, то дело не только в нефти: добыча полезных ископаемых за 10 месяцев показала рост на 3,3%, а обрабатывающие производства – на 3,2%. Совсем небольшая разница.

В октябре в сельском хозяйстве и вовсе был замечен взрывной рост на 12% по отношению к прошлому году. Но это еще не все: по итогам 10 месяцев объем инвестиций вырос на 4,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. А с учетом того, что в первом полугодии рост был в районе 3%, то третий квартал показал динамику в 5,2% - 5,5%. Это рекорд со времен 2012 года!

С такими показателями действительно можно смело строить планы до 2036 года, обещать дальнейший рост экономики в 3% за год и обещать индексирование материнского капитала с 2020 года.

Интересно, что по многим показателям выдался рекордным и совершенно не укладывается в общую картину плане экономической статистики октябрь 2018 года. В связи с этим, и к Росстату, и к Минэкономразвития возникает масса вопросов, которые подогреваются различными независимыми исследованиями и экспертными мнениями.

Теперь же обратим внимание на основные индикаторы и показатели, которые отражают реальное положение дел в части экономического развития страны: такие как доходы населения, уровень промышленного производства, состояние ключевых отраслей экономики.

Динамика начисленной заработной платы, которой гордится правительство (в сентябре 2018 года, по оценке Росстата, составила 42,2 тыс. руб. – по сравнению с прошлым сентябрем она выросла на 7,2% в реальном выражении) в России не представляет практической пользы. Потому что зарплата растет по старому рецепту исполнения майских указов: либо увеличенный оклад компенсируется снижением мотивирующих выплат, надбавок и премий, либо сотрудник при сохранении прежнего дохода и обязанностей формально переводится на меньшую ставку. Раньше такой гибкий подход к формированию зарплаты был свойственен бюджетным учреждениям, однако в последнее время к подобному инструменту стали прибегать и коммерческие предприятия: им приходится готовиться к растущим издержкам из-за повышения НДС с 18% до 20%.

Реальную же ситуацию показывают реальные располагаемые доходы, которые 2 месяца подряд находились в отрицательной зоне: в августе -0,9% к соответствующему периоду прошлого года, в сентябре -1,5%. А III квартал закрылся с падением на 0,4%. Такая динамика может сигнализировать о снижении зарплат в теневом секторе экономики, которые намного ближе к реальности и не делятся на множество составляющих, на это указывали эксперты Института социального анализа и прогнозирования РАНХиГС в сентябрьском мониторинге.

Также на положительную динамику доходов в первой половине года положительно повлиял электоральный цикл: для поддержания доверия населения власти были вынуждены в спешном порядке повышать выплаты бюджетникам. Зачастую в ущерб будущим выплатам. К тому же стояла задача успеть выполнить майские указы 2012 года до назначения новых. Подобные прецеденты уже были в 2012 году, тогда динамика роста доходов граждан в околовыборный период также выбивалась из общего тренда в положительную сторону.

Реальная ситуация такова: по оценке центра РОМИР, доходы населения в сентябре 2018 в реальном выражении стали самыми низкими с 2012 года. Продолжает снижаться и объем свободных денег у населения: в октябре он снизился на 2% или на 500 рублей относительно сентября. А средний чек в магазине в октябре просел на 2,7% до 505 рублей по сравнению с сентябрем. А по сравнению с октябрем 2017 года он стал меньше на 5,1%: люди вошли в режим экономии.

Формально в России и добывающая, и обрабатывающая промышленность показывали схожую динамику по итогам 10 месяцев: добывающая промышленность по итогам 10 месяцев прибавила 3,3% к аналогичному периоду прошлого года, а обрабатывающая промышленность – 3,2%.

Успехи добывающей промышленности легко объясняются возросшими по сравнению с прошлым годом ценами на нефть. Так, средняя цена нефти марки Urals по итогам 10 месяцев составила 71,55 доллара – это на 39,9% больше средней цены за январь – октябрь 2017 года. Возросшая цена позволила даже компенсировать снижение объемов добычи в рамках соглашения ОПЕК+.

Однако во второй половине года тенденции резко изменились: действие соглашения было приостановлено, и ведущие страны-экспортеры стали увеличивать объемы добычи. В том числе и Россия. С начала лета среднесуточные объемы выросли на 2,9%, и в октябре достигли рекордных 11,4 млн. баррелей в сутки. Последовавшее снижение цен на нефть до 60 долларов за баррель марки Brent (Urals в среднем на 1,5 доллара дешевле) могут негативно сказаться на показателях промышленности и снизить рост индекса промпроизводства по итогам года.

Обрабатывающая же промышленность показывает крайне неоднородные результаты. Металлургия завершает год спадом объема производства в натуральном выражении. Производство чугуна по итогам января – октября по сравнению с аналогичным периодом прошлого года сократилось на 3,4%, производство готового проката на 1,5%, труб и

фитингов - на 8,3%, конструкции и детали из черных металлов - на 1%, конструкции и детали из алюминия - на 4,1%. Зато производство алюминия, несмотря на запрет поставок в США и закрытие завода «РУСАЛА», в Карелии выросло на 22%.

Сельское хозяйство также не отличается едиными тенденциями. Урожай зерновых из-за неблагоприятной погоды сократился со 135 млн. тонн в прошлом году до 114 млн. тонн. Но индекс производства в сфере сельского хозяйства был поддержан более высокими ценами на продукцию. Слабый урожай зерна в Европе привел к росту биржевых цен. В итоге наиболее популярная пшеница 3 класса осенью стоила на 60% дороже, чем осенью 2017 года. Гречневая крупа стала дороже на 40%. Именно это привело к тому, что в октябре 2018 года сельское хозяйство прибавило 12% к октябрю 2017 года. Благодарить стоит только погоду и мировые цены на продукты. Само по себе растениеводство развития практически не получило. К тому же аграрии в этом году были вынуждены компенсировать прошлогодние убытки от аномально низких цен на зерно, которые оцениваются Российским союзом зернопроизводителей в 50 млрд. рублей. И также сохраняются тенденции к усилению крупных агропредприятий. Во многом именно благодаря возросшим ценам на сельхозпродукцию обрабатывающая промышленность остановила спад показателей, который был зафиксирован в августе и сентябре (сентябрь и вовсе показал спад на 0,1%).

Но предприниматели не видят перспектив в краткосрочном росте цен: спрос все равно остается слабым, а налоговая нагрузка растет. Индекс предпринимательской уверенности в обрабатывающих производствах снизился с 3% в сентябре до -5% в октябре. То есть среди предпринимателей царят сугубо пессимистичные настроения. А, согласно опросам АльфаБанка, индекс настроений малого бизнеса составляет -27 пунктов. Хуже показатели были только в ноябре переходного 2015 года: -38 пунктов. По результатам их опроса выяснилось, что 83% предпринимателей считают, что ситуация в стране тормозит развитие бизнеса, а более половины респондентов ждут ухудшения обстановки. Самая важная проблема с точки зрения предпринимателей – вовсе не санкции, а увеличение налоговой нагрузки, которое осуществляет наше же правительство. Такой вариант ответа выбрали 46% предпринимателей. Второй по популярности ответ – снижение спроса, на него жалуются 39% опрошенных, на третьем месте – недостаток средств для развития. Эта проблема заботит 37% опрошенных. Все проблемы носят исключительно внутрисистемный характер и не связаны с общей геополитической обстановкой.

В номинальном выражении инвестиции в основной капитал во II квартале составили 3 трлн 659,4 млрд руб. против 2,302 трлн руб. в I квартале (в первом полугодии - 5 трлн 961,4 млрд руб.). Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с I кварталом свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во II квартале увеличился после слабых результатов I квартала. Инвестиции в добычу полезных ископаемых сократились в первом полугодии на 9,2%, в предприятия по обеспечению электрической энергией, газом и паром - на 7,3%, в предприятия по перевозке и хранению - на 0,1%. В обрабатывающих отраслях отмечен рост инвестиций на 7,4%, в сельском хозяйстве - на 21,3%, в строительстве - на 9,3%, в торговле - на 7,4%. Прогноз Минэкономразвития предусматривает увеличение инвестиций в 2018 г. на 3,5%.

В целом, главный тормоз отечественной экономики – рост налоговой нагрузки. Вред от повышения НДС отмечают не только малые предприниматели, но и крупный бизнес. Согласно опросам Института Адезиса, 80% крупных предприятий повысят отпускные цены из-за повышения НДС с 18% до 20%. А это даст соответствующее снижение покупательной способности населения. Подобная мера ведет к снижению объемов производства, ведь согласно опросам ВЦИОМ, 64% населения заявили о необходимости сокращения повседневных расходов. Также на снижение покупательной способности населения работает и повышение пенсионного возраста (люди будут получать меньше денег) и двуступенчатая индексация ЖКУ, которая в некоторых регионах может достигать 6,5%, и рост цен на

товары, вызванный повышением цен на топливо. Расходы увеличиваются, но доходы за ними не успевают.

Помимо увеличения НДС в России насчитывается более 50 различных сборов, которые не включены в Налоговый кодекс РФ. Соответственно, их повышение не проходит оценку регулятивного влияния и принимается простым указом правительства. Также Минфин выпустил методические указания для властей субъектов РФ, в которых рекомендовал ради пополнения бюджетов поднять имущественные налоги в рамках разрешенных пределов.

Предприниматели также часто сталкиваются с массой бюрократических преград, мешающих им работать. Особенно это касается производственных предприятий. Обещанное сокращение числа плановых проверок надзорные органы с лихвой компенсировали ростом числа проверок внеплановых.

Возникают у многих и проблемы с финансированием развития предприятия. В России существуют программы льготного кредитования, но получить их крайне сложно из-за малых объемов госфинансирования. Так, по программе «6%» было выдано только порядка 3% от всех выданных малому и среднему бизнесу кредитов. Такая же ситуация и льготными кредитами для аграриев. Представители сельскохозяйственных организаций отмечают, что субсидии на погашение процентов часто бывают исчерпаны уже в марте-апреле. Их выбирают крупные агропредприятия, к которым лояльно относятся сотрудники банков, и которые могут себе позволить брать льготные кредиты в период, когда спрос на них низкий. А малые предприятия остаются вынуждены брать дорогостоящие кредиты по стандартным ставкам.

В 2018 году так и не была решена проблема плавного перехода предприятий из статуса малых в статус средних. Средние предприятия в России практически отсутствуют как класс – их менее 20 тыс. Основная проблема – резкая потеря комфортных налоговых режимов, различных льгот и усиление надзора. Бизнесу выгоднее оставаться маленьким и не развиваться.

Источник информации:

<http://novaya-rossia.ru/news/news/ekonomicheskie-politicheskie-i-sotsialnye-itogi-2018-goda-kak-rossiya-i-ee-naselenie-perezvivayut-kr.php>;

http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b.

9.1.2 Информация о социально-экономической ситуации в регионе расположения объекта оценки

Московская область – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически – город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

По объему промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы). Промышленность региона использует преимущественно привозное сырье; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы.

Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь – «ТВЭЛ» (компания); космическая и ракетная техника (Королев – «Энергия» (РКК), Химки – НПО Лавочкина, Реутов – ОАО "ВПК «НПО машиностроения», Дзержинский – ФЦДТ «Союз» – разработка твердого ракетного топлива и т.д., Дзержинский – МКБ «Горизонт» – силовые установки для воздушных судов и т.д.; магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи – Метровагонмаш), электропоезда (Демидовский машиностроительный завод); автомобили (Серпуховский автомобильный завод|СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулево – Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха); высококачественные стали (Электросталь); оборудование легкой промышленности (основные центры – Коломна, Климовск, Подольск); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла).

На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в Красноармейске, Камов (ОКБ), Звезда (НПП), Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, Фазотрон-НИИР, Базальт (предприятие), Краснозаводский химический завод, Факел (конструкторское бюро), МКБ Радуга, Научно-исследовательский институт приборостроения имени В. В. Тихомирова, Московский научно-исследовательский институт «Агат», Долгопрудненское научно-производственное предприятие, РАТЕП и многие другие).

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырье. Производятся кислоты (Щелково), минеральные удобрения (Воскресенск – производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (Серпухов и Клин), пластмассовые изделия (Орехово-Зуево), лаки и краски (Сергиев Посад, Одинцовский лакокрасочный завод), фармацевтические изделия (Старая Купавна); Дзержинский – ФЦДТ «Союз» – производство продукции для пожаротушения, как типа «земля – земля», так и «воздух – земля», производство разметки для дорожного полотна и т. д.

Электроэнергию вырабатывают: Каширская ГРЭС (1910 МВт), Шатурская ГРЭС (1493 МВт), Дзержинская ТЭЦ № 22 (1320 МВт), ТЭЦ-27 (1060 МВт), пиковые Загорская ГАЭС (1200 МВт) и Электрогорская ГРЭС (532 МВт), а также несколько менее крупных электростанций. Основным энергетическим проектом региона является строительство Загорской ГАЭС-2 мощностью 840 МВт.

Электроэнергонедефицит области покрывают ЛЭП магистральных направлений: «Москва – Санкт-Петербург», «Москва – Костромская ГРЭС», «Москва – Жигулевская ГЭС» и «Москва – Волжская ГЭС»; электроэнергетическое кольцо (частично расположенное в области) и широкая сеть внутренних линий.

На территории Московской области ведется сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. Около 40 % территории Московской области используется в сельском хозяйстве; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. В южной части области, особенно к югу от Оки, более 50 % земель используется в сельском хозяйстве. Сельское хозяйство имеет

преимущественно пригородную специализацию. Растениеводство характерно преимущественно для южной части области. Большая часть посевных площадей (свыше 3/5) занята кормовыми культурами. Большие площади отведены под посевы зерновых: (пшеницы, ячменя, овса, ржи). Значительную роль в растениеводстве региона играет картофелеводство. Распространено тепличное овощеводство, например, в г. Московский имеется крупнейший в Европе тепличный комплекс. Выращиваются также цветы, грибы (шампиньоны и др). Животноводство преобладает над растениеводством; и главным образом направлено на производство молока и мяса. Помимо крупного рогатого скота, повсеместно разводятся свиньи и куры.

Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озерам и водохранилищам, Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединенных кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги.

Таблица – Социально-экономическое положение Московской области за январь-апрель 2019 года

Наименование показателя	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства		
апрель 2019 года в % к марту 2019 года	102,5	x
Оборот организаций, миллионов рублей	3843005,8	118,9 ²
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	4163,7	136,5
обрабатывающие производства	770647,3	116,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	117867,0	99,96
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	22518,3	122,8
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	108,2	109,8
молоко, тыс. тонн	218,7	102,7
яйца, миллионов штук	43,5	105,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
апрель 2019 года в % к марту 2019 года	100,17	x
апрель 2019 года в % к апрелю 2018 года	105,50	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за март 2019 года, рублей	54442,1	106,8
март 2019 года в % к февралю 2019 года	107,7	x
январь-март 2019 года	52120,3	107,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за март 2019 года, рублей	60158,3	106,8
март 2019 года в % к февралю 2019 года	107,3	x
январь-март 2019 года	57721,4	107,0

Источники информации:

<http://www.moskvaobl.ru/eco>,

9.1.3 Анализ рынка коммерческой и производственно-складской недвижимости

² Темп роста в фактических ценах

Представленный к оценке объект является недвижимым имуществом. Рынок недвижимого имущества можно разбить на три сегмента:

1) рынок земельных участков:

- земли под ИЖС,
- земли сельскохозяйственного назначения, - земли коммерческого назначения,
- земли под многоэтажную жилую застройку.

2) рынок жилой недвижимости:

- дома,
- квартиры,
- комнаты.

3) рынок нежилой коммерческой недвижимости:

- офисные помещения (объекты),
- складские и производственные помещения (объекты), - торговые помещения (объекты),
- сельскохозяйственные объекты (сооружения),
- иные объекты, в т.ч. вспомогательного назначения (дороги, площадки, эстакады, нефтеемкости и бензохранилища, мосты, галереи, водонапорные башни, скважины и т.п.).

Рынок коммерческой недвижимости подразделяется согласно типам предпринимательской деятельности. Функционально ее структурируют по непосредственному предназначению, включает в себя:

- офисная недвижимость;
- торговая недвижимость;
- складская недвижимость;
- индустриальная (промышленная) недвижимость;
- гостиничная недвижимость.

Офисная недвижимость предназначена для осуществления управленческой и представительской функций компаний и сопутствующих им бизнес-процессов. К объектам офисной недвижимости относятся: офисные здания и помещения, залы для конференций и презентаций, банки. Для классификации офисной недвижимости используются такие критерии: целевое назначение, возраст и расположение здания; архитектурное, конструктивное, планировочное и отделочное исполнение, инженерные решения, инфраструктура, система управления зданием, сервис и паркинг.

В мировой практике производственные и складские здания делятся на следующие категории: «А», «В», «С», «D». Следует принять во внимание, что границы между классами в большинстве случаях довольно размыты.

Таблица – Классификация производственно-складских помещений (по методике компании Knight Frank)

Наименование	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С	Класс D
Местоположение	Расположение вблизи центральных магистралей	Расположение вблизи центральных магистралей	Расположение вблизи центральных магистралей	Нет требований	Нет требований	Нет требований
Тип здания	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 м и с расстоянием между пролетами не менее 24 м	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 м и с расстоянием между пролетами не менее 24 м	Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное	Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников желательно	Подвальные помещения или объекты ГО, неотапливаемые производственные помещения или ангара
Площадь застройки	40-45%	40-45%	45-55%	Нет требований	Нет требований	Нет требований
Полы	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Пол – асфальт или бетон без покрытия	Пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия	Нет требований
Потолки	Высокие потолки не менее 13 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования	Высокие потолки не менее 10 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования	Высота потолков от 8 м	Высота потолков от 6 м	Высота потолков от 4 м	Нет требований
Температурный режим	Регулируемый температурный режим	Регулируемый температурный режим	Регулируемый температурный режим	Система отопления	Система отопления – желательно	Система отопления – желательно
Пожарная безопасность здания	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Пожарная сигнализация и система пожаротушения	Пожарная сигнализация и система пожаротушения - желательно	Пожарная сигнализация и система пожаротушения – желательно
Вентиляция	Наличие системы вентиляции	Наличие системы вентиляции	Наличие системы вентиляции	Система вентиляции – желательно	Система вентиляции – желательно	Система вентиляции – желательно
Охрана здания	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения	Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Нет требований	Нет требований

Автономные инженерные системы	Автономная электроподстанция и тепловой узел	Автономная электроподстанция и тепловой узел – желательно	Автономная электроподстанция и тепловой узел – желательно	Автономная электроподстанция и тепловой узел – желательно	Нет требований	Нет требований
Въезды	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты не менее 1 на 500 кв. м	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты не менее 1 на 700 кв. м	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты не менее 1 на 1000 кв. м.	Пандус для разгрузки автотранспорта	Ворота на нулевой отметке – желательно. Пандус для разгрузки автотранспорта – желательно	Нет требований
Парковка	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей, наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей, наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей – желательно	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей – желательно
Наличие офисных помещений	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе – желательно	Наличие при складе – желательно	Наличие при складе – желательно
Наличие вспомогательных помещений	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе - желательно	Нет требований
Контроль доступа в помещения	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников, огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников – желательно	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников – желательно	Охрана по периметру территории. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников – желательно	Охрана по периметру территории – желательно	Охрана по периметру территории – желательно
Системы связи	Опτικο-волоконные телекоммуникации	Опτικο-волоконные телекоммуникации	Опτικο-волоконные телекоммуникации	Телекоммуникации	Телекоммуникации – желательно	Телекоммуникации – желательно
Управление и эксплуатация здания	Профессиональная система управления здания, опытный девелопер	Профессиональная система управления здания, опытный девелопер	Профессиональная система управления здания, опытный девелопер - желательно	Нет требований	Нет требований	Нет требований
Наличие ж/д ветки	Желательно	Желательно	Желательно	Желательно	Желательно	Желательно

Характеристики основных классов офисных помещений:

1. Офисные помещения класса «А». Данные офисные помещения являются самыми престижными. Они расположены, как правило, в современных деловых и офисных центрах. Помещения этого класса отличает высокое качество ремонта, свободная планировка, наличие инженерных систем и систем жизнеобеспечения высокого уровня, высокоскоростной интернет и многоканальные системы связи. Офисные центры, в которых расположены объекты класса «А» снабжены подземным паркингом и удобным въездом на территорию, имеют конференц-залы, места бытового обслуживания и отдыха.

2. Офисные помещения класса «В». Основной отличительной чертой офисных помещений класса «В» является отсутствие систем центрального кондиционирования. К данному классу относят и офисные помещения сроком эксплуатации более 5 лет, которые изначально относились к классу «А».

3. Офисные помещения класса «С». К данной группе относят офисы, расположенные в тех помещениях, которые ранее не были предназначены для этих целей. Как правило это офисы, расположенные в зданиях промышленных предприятий, жилых домах, детских садах. Обычно в офисе класса «С» отсутствует безупречный ремонт и качество отделки.

4. Офисные помещения классов «D» и «E». Этот класс характерен только для России. Офисы данных классов, как правило, нуждаются в капитальном ремонте и зачастую расположены в подвальных или полуподвальных помещениях, квартирах переведенных из жилого фонда в нежилой.

Торговая недвижимость предназначена для осуществления продаж и непосредственно связанных с ними операций (реклама, складирование товаров). К ней относятся: торговые павильоны и киоски, магазины и супермаркеты, аптеки, автомобильные салоны, а также торговые комплексы (центры). Критерии классификации подобны критериям для офисной недвижимости. Дополнительными показателями служат номенклатура товарного ассортимента и удобство для посещения покупателем.

При классификации торговых помещений должны учитываться следующие параметры:

- масштаб объекта (региональный, окружной, районный);
- товарная специализация (смешанные; универсальные - все виды продовольственных или непродовольственных товаров; комбинированные - представляют группу товаров, объединенных общностью спроса; специализированные; узкоспециализированные);
- основной потребитель;
- инфраструктура и сервис (наличие обменных пунктов, банкоматов, кафе, детской игровой комнаты);
- расположение и др.

Среди производственно-складских помещений выделяют семь классов. К первому (А) классу относятся современные помещения, построенные с учетом будущей складской деятельности. Их расположение, отделка и оборудование призваны отвечать таким принципам современной складской логистики, как близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товаров, высокая скорость грузооборота и гарантии сохранности. Следующие классы присваиваются складским помещениям с учетом отсутствия определенных параметров, присущих классу А.

Второй класс (А-) включает в себя полностью реконструированные помещения, построенные 20 - 30 лет назад. По характеристикам они сходны с площадями класса А; единственное отличие - это местоположение: часто находятся в черте города, в промзонах.

Класс В+ – это помещения, построенные в 90-х годах, по ряду причин (недостаточное количество ворот, неудобство подъездных путей) не соответствующие двум-трем ключевым параметрам, необходимым для площадей класса А. На рынке их довольно много, что связано с хаотичным ростом инвестиционной активности в сфере

строительства складов.

Четвертый класс (В): склады, возведенные в 70 - 80-х годах в соответствии с канонами логистики, свойственными плановой экономике. Они часто требуют некоторых капиталовложений и изменений для оптимизации складской деятельности: смены полового покрытия, установки современных охранных систем.

К классу С относятся бывшие производственные помещения, таксомоторные парки и автобазы, изначально не приспособленные под складскую обработку. Такие помещения требуют значительных строительных и технических изменений (врезание дополнительных ворот, создание рамп, пандусов, замена остекления, витражей капитальными стенами, модернизация покрытия пола, систем отопления и пожаротушения).

Шестой класс С- – это старые (30- 60-е гг.) и ветхие помещения советского периода (большинство овощехранилищ и продуктовых оптовых баз). Обычно они не соответствуют современным требованиям по нормам пожарной безопасности и возможностям грузооборота, нуждаются в значительных вложениях в капремонт и модернизацию.

Класс D – те непригодные под складские нужды помещения, которые с финансовой точки зрения было бы выгоднее снести, построив на их территории склады более высокого класса.

Коммерческая недвижимость может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения – индустриальную (промышленную) недвижимость.

Индустриальная недвижимость находится в стадии развития. Чуть ли не в каждом городе страны можно наблюдать пустые корпуса заводов и фабрик в пяти - восьми этажей с обветшалыми и пришедшими в негодность инженерными сетями и выбитыми стеклами окон. Они стоят и не находят эффективного собственника, причин этому несколько:

1. Промышленная застройка 60 - 80 гг. не отвечает требованиям современных технологий, а реконструкция требует больших капитальных вложений.

2. В настоящее время основной потребитель промышленной недвижимости - малые предприятия, требующие для своего развития объекты недвижимости определенной специфики: высокие мощности, наличие железнодорожных подъездных путей, одноэтажные и желательно отдельно стоящие здания, имеющие автономные коммуникации.

3. Как правило, требования потенциальных арендаторов завышены и не соответствуют предлагаемым промышленным объектам.

4. Собственники промышленной недвижимости предлагают на рынок объекты, находящиеся в худшем состоянии, и при этом устанавливают завышенные цены.

5. Более-менее полная и точная информация о промышленной недвижимости, ее правовом статусе, размерах, состоянии отсутствует.

Все это придает рынку промышленной недвижимости стихийный и непредсказуемый характер.

Также классификация объектов производственной недвижимости делится: на недвижимость специализированная и неспециализированная. Такая классификация используется при необходимости оценки производственных объектов. Первый тип производственной недвижимости в этой классификации обычно используется после продажи объекта по тем же направлениям, что и до продажи. К примеру, какой-то завод или производство. Но и в этом случае недвижимость может быть приобретена с целью сноса, освобождения места под другое строительство. Подобные объекты недвижимости редко пользуются спросом. Зато неспециализированная недвижимость покупается и продается достаточно часто.

Таблица – Характеристика специализированной производственно-складской недвижимости

Специализация	Характеристики
Химическая промышленность	Преимущественно одноэтажные здания ограниченной ширины (не более двух пролетов). Используются также многоэтажные здания с провисающим оборудованием.
Машиностроение	Одноэтажные ж/б здания, удаленные от жилых районов города. Крупногабаритные цеха площадью не менее 3 тыс. кв.м. Наличие подъездных путей, ж/д ветка. Мощность электроснабжения не менее 400 кВт. Желательно наличие кран-балки. Наличие земельного участка площадью не менее 0,5 Га.
Легкая промышленность	Планировочная структура зданий принята на основе четкого зонирования площадей этажей с центральным расположением подсобных помещений и вертикальных коммуникационных устройств. Одно- и многоэтажные здания. Наличие всех коммуникаций. Электроэнергия – 220 Вт и более.
Пищевая промышленность	Высота потолков не менее 3м. Соответствие здания соответствующим технологическим процессам.
Деревообрабатывающая промышленность	Мощность электроэнергии не менее 380 кВт. Высота потолков не менее 4м.
АЗС	Наличие резервуаров для хранения горюче-смазочных предложений. Наличие земельного участка площадью не менее 0,1 Га.
Автосервис	Наличие смотровых ям. Высота потолков более 3м. Наличие всех коммуникаций.
Металлообрабатывающая промышленность	Ж/б сооружение. Мощность электроснабжения не менее 400 кВт. Наличие подъездных путей, ж/д ветка. Высота потолков – 4м и более.
Перерабатывающая промышленность	Кирпичное или ж/б сооружение высотой не менее 4м. Бывшее здание элеватора, газо-, нефтеперерабатывающего предприятия.
Сельское хозяйство	Наличие земельного участка площадью не менее 1 Га. Одноэтажные сооружения.
Издательская деятельность	Железобетонные перекрытия между этажами. Высота потолков не менее 3-4м.
Строительная промышленность	Мощность электроснабжения не менее 400 кВт. Желательно наличие кран-балки. Наличие земельного участка площадью не менее 0,5 Га.
Многофункциональные здания	Здания, обладающие наиболее универсальными характеристиками, достаточными для организации производства различных специализаций.

Индустриальный парк (ИП) – это комплекс производственных, складских и офисных помещений, расположенный, как правило, за пределами городской черты на крупном земельном участке, объединенный единым решением в части строительства инженерных сетей и транспортной инфраструктуры. ИП – не случайный набор соседствующих предприятий, нашедших общие технические решения при строительстве собственных объектов, а специально организованный объект с единой юридической, технической, транспортной инфраструктурой, получающий поддержку разного вида от правительств российских регионов и Правительства РФ.

Такие комплексы предназначены для компаний, которые нуждаются в размещении производства и складов в непосредственной близости друг от друга. Одним из обязательных условий успешности индустриального парка является близость крупной транспортной магистрали, желательно также наличие собственной железнодорожной ветки. Размещаемые на территории парка производства и логистические комплексы, как правило, очень энергоемки, поэтому особое внимание при строительстве ИП должно уделяться тому, чтобы все компании были обеспечены необходимыми мощностями по электричеству и газу.

Девелоперами индустриальных парков обычно выступают частные инвесторы. ИП могут быть организованы на основе арендных отношений, когда собственником участка и возведенных производственно-складских площадей остается сам девелопер, а площади сдаются в долгосрочную аренду (ИП «Шереметьево»), а также на принципе продажи

земельных участков в собственность организаций — участников ИП и при обязательном заключении договора подряда на строительство инженерных сетей (Ногинский ИП). Третий вариант: когда строительство всей необходимой инфраструктуры осуществляется за счет бюджетных средств, после чего участки выставляются на продажу.

В индустриально развитых странах (США, Германии, Франции) широкое распространение получила такая структура, как технопарк.

Технопарк – это инженерно подготовленная территория, на которой имеются современные производственные здания и складские комплексы, большинство головных инженерных сооружений, имеются энергетические резервы, резервы для развития, зоны стоянок автомобилей, а также жилая зона для рабочих и инженерно-технических работников (ИТР) в непосредственной близости. Управление инженерной инфраструктурой и (или) производственно-складскими комплексами в рамках указанной территории осуществляется профессиональной компанией.

В России глобальный проект технопарка – это проект «Сколково» (формально таковым не называется). На северо-западе страны реализуется единственный в своем роде бизнес-инкубатор и технопарк «Ингрия». В проекте большое количество специфических элементов, которые придают ему уникальность. Это и архитектурная концепция, близость к профильному для ИТ-парка университету имени Бонч-Бруевича, строительство на территории технопарка жилых объектов, предназначенных для сдачи в аренду сотрудникам резидентов, наличие на территории двух data-центров, высокий (достигающий 30-35%) уровень озеленения территории, наличие большого количества парковочных мест, торговых площадей и гостиницы для гостей технопарка. Бизнес-инкубатор «Ингрия» – это часть инновационной инфраструктуры Санкт-Петербурга, платформа для поддержки начинающих предпринимателей, цель которой — помочь стартапам развиваться до стадии получения финансирования и выхода на рынок. Бизнес-инкубатор оказывает широкий спектр услуг по привлечению экспертов и менторов, доступу к информационным базам, необходимым для подтверждения успешности проекта, по формированию команды, а также по представлению проектов инвесторам и клиентам. Бизнес-инкубатор «Ингрия» предлагает две программы: предынкубацию и инкубацию. Результатом первой является формирование модели бизнеса. В период инкубации предлагаются консультационная и организационная поддержка бизнеса; при необходимости привлекаются партнеры, которые оказывают юридические, бухгалтерские и другие услуги, необходимые для успешного роста.

В соответствии с результатами анализа НЭИ земельный участок в составе единого объекта недвижимости относятся к землям населенных пунктов, производственного назначения, вид права: собственность, с электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией на участке.

Нежилое здание относится к объектам коммерческой недвижимости производственно-складского использования.

Анализ рыночного уровня цен

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения;
- объекты недвижимости торгового назначения;
- помещения свободного назначения;
- объекты недвижимости производственно-складского назначения.

Объекты недвижимости офисного назначения. К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-

центры;

- помещения офисного назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве офисных помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения. К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве торговых помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения нежилого назначения, расположенные в жилых домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости производственно-складского назначения. К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- производственно-складские базы

Возможности современного российского бизнеса редко позволяют иметь в своем распоряжении собственные объекты капитального строительства. Действующая практика показывает, что выгоднее использовать коммерческую недвижимость на условия аренды. Оптимизация расходов предприятий происходит за счет отсутствия необходимости доработки помещений под условия производства. Имеющийся фонд площадей располагает арсеналом объектов, которые всегда можно подобрать по целому ряду факторов, включая соответствие профилю компании соискателя. Учитывая цикличность отрасли, анализ рынка коммерческой недвижимости на 2019 год будет более сложным, чем кажется. Формирование прогноза инвестиционной привлекательности объектов капитального строительства следует разбирать по отдельным направлениям.

Начинать анализ рынка коммерческой недвижимости 2019 целесообразно с изучения инвестиционного потока прошлого периода. По объемам капиталовложений отрасль показала динамику, аналогичную темпам 2015 года, что ниже изучаемых показателей 2016 и 2017 годов. Не в пользу привлекательности рынка говорит и тот факт, согласно которому инвестиционный поток от зарубежных инвесторов уменьшился почти вдвое. Это говорит скорее о том, что западные капиталисты, хорошо изучив рынок, пришли к выводу о насыщенности фонда готовых предложений.

Рынок коммерческой недвижимости в прогнозе на 2018 вел себя ожидаемо. Проводимый чемпионат мира по футболу внес свои коррективы – отрасль на некоторое перешла в режим стагнации, поскольку интерес потребителя устремился в сторону жилого фонда. К осени динамика снова стала положительной, хотя и на рынке появились предложения со стоимостью выше конкурентоспособного уровня. Именно так происходило в двух северных столицах. В квартале четвертом началось выравнивание ситуации и для того чтобы исключить простои собственники стали корректировать цены на торговые и офисные площади.

В исследовании состояния рынка коммерческой недвижимости в России 2018 году можно сформировать прогноз востребованности направлений. Лучшее всего показывает

себя динамика торговых площадей. К сожалению, производственные зоны все меньше запрашиваются заказчиками. Это скорее связано с тем, что серьезные предприятия в связи с большим объемом требований законодательства предпочитают строить профильные объекты с нуля.

Второе место за офисными площадями. Опять же требование законодателя вынуждает компании «выезжать» с мест массовой регистрации. К тому же ведение бизнеса из реального показательного представительства представляется более эффективным.

Закрывают рейтинг складские зоны. Их оснащенность является универсальной, поэтому ведущим фактором остается качество внутренней отделки и площадь.

В прогнозе рынка коммерческой недвижимости до 2020 года нельзя не учитывать потребности деловой среды. Самыми популярными из объектов выделяются небольшие офисные площади размером в диапазоне от 15 до 35 кв. м. Что примечательно, постоянный клиентский поток обеспечивает крупный бизнес, ротацию средним. Малое предпринимательство занимает коммерческие площади редко. Зачастую насправляясь с оплатой арендных платежей. Исследование рынка коммерческой недвижимости по крупным городам показывает, что собственникам крупных зон приходится испытывать затруднения в ожидании занятия больших по размерам площадей высокого качества.

В зоне особого интереса находятся коммерческие площади в жилых новостройках. Владельцы бизнеса вполне логично присматриваются к таким объектам, стремясь переехать с арендованных площадей. Причем приобретение такой недвижимости интересно еще на стадии строительства, поскольку к моменту сдачи такие помещения сильно вырастают в цене. Свои коррективы в этот процесс вносит меняющееся законодательство.



Меняет свои тренды и сетевой ритейл, постепенно переходя на популярный для столицы формат Street retail. Это площади в диапазоне от 80 до 50 м². Конечно, в цене от этого никто не выигрывает, зато с точки зрения рентабельности такие помещения превышают отдачу от размещения в гуще жилых кварталов. К примеру, сегодня такая тенденция перевода мощностей наблюдается в федеральной сети «Магнит».

Активно разбирают небольшие площади в жилых застройках представители фармацевтического бизнеса, пекарни и салоны сотовой связи. Осваивают новый привлекательный формат небольшие медицинские центры и клиники, поскольку средние по размерам площади удовлетворяют требованиям действующего законодательства.

Таблица – Экономические зоны Московской области

Экономическая зона	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населённые пункты и районы, которыми представлено направление
до =10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
	Северо-восток	г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный
	Восток	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
	Юго-восток	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский; г. Москва
	Юг	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
	Запад	г. Красногорск; г. Москва
	Северо-запад	г. Химки; г. Москва
от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г. Лобня
	Северо-восток	г. Пушкино; г. Ивanteeвка; г. Щёлково; г. Фрязино
	Восток	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли
	Юго-восток	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино
	Юг	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно
	Запад	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г. Дмитров; г. Яхрома
	Северо-восток	г. Сергиев Посад; г. Хотьково
	Восток	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
	Юго-восток	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск
	Юг	г. Чехов; г. Серпухов
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка
	Запад	г. Истра; г. Руза
	Северо-запад	г. Солнечногорск; г. Клин
за пределами МБК (А-108)	Север	г. Дубна; г. Талдом
	Северо-восток	-
	Восток	г. Шатура; г. Рошаль
	Юго-восток	г. Коломна; г. Луховицы
	Юг	г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
	Юго-запад	г. Можайск
	Запад	г. Волоколамск; пгт. Шаховская

Таблица – Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости за пределами МКАД

Экономическая зона	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до =10 км от МКАД	Север	до =10 км	49 600	85 700	70 400	65 100	140 000	99 700	40 000	142 900	92 400	19 500	63 000	39 600
	Северо-восток	до =10 км	46 000	123 300	80 000	40 000	224 900	98 900	35 700	145 000	88 400	18 200	75 000	40 300
	Восток	до =12 км	50 000	111 400	75 500	36 000	277 800	116 500	34 400	153 700	88 500	18 400	85 000	46 900
	Юго-восток	до =10 км	38 000	120 000	80 100	38 000	261 300	125 300	42 100	192 700	99 500	20 600	72 300	42 100
	Юг	до =10 км	41 700	98 000	80 200	52 000	274 800	136 900	51 900	156 800	101 500	19 900	55 000	40 100
	Юго-запад	до =15 км	56 000	140 700	92 900	53 600	250 000	123 500	49 600	161 500	96 100	26 800	96 000	56 100
	Запад	до =10 км	55 000	115 400	84 700	41 400	239 700	120 300	47 000	193 200	101 400	27 200	90 000	47 500
	Северо-запад	до =15 км	32 800	125 000	83 400	39 000	301 900	123 600	42 000	200 000	99 500	25 300	86 000	43 600
от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от =10 до =28 км.	23 900	80 300	59 300	36 900	117 200	67 900	23 900	90 000	63 400	10 800	45 200	27 200
	Северо-восток	от =10 до =30 км.	18 700	85 300	53 000	35 500	144 000	75 000	19 200	120 000	64 400	10 300	66 000	30 200
	Восток	от =12 до =38 км.	16 900	85 000	49 400	22 600	125 000	67 100	22 600	107 700	56 700	8 600	69 600	25 700
	Юго-восток	от =10 до =40 км.	27 000	100 000	64 100	32 300	151 000	86 600	31 000	107 600	73 000	10 000	59 000	31 700
	Юг	от =10 до =28 км.	24 000	96 200	60 300	30 500	141 000	80 700	32 000	119 100	77 400	15 100	55 900	33 200
	Юго-запад	от =15 до =28 км.	26 900	97 400	57 900	23 500	151 500	84 000	22 100	115 100	66 500	13 100	65 000	35 800
	Запад	от =10 до =32 км.	21 400	78 500	48 700	42 100	133 300	77 600	24 400	111 800	61 400	12 200	48 900	31 400
	Северо-запад	от =15 до =28 км.	37 000	109 600	81 400	40 000	204 100	113 900	19 100	105 000	75 500	17 500	70 000	37 700
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от =28 до =55 км.	25 000	84 000	45 300	29 600	115 300	57 700	27 200	88 700	46 100	6 000	37 500	20 900
	Северо-восток	от =30 до =63 км.	19 900	90 800	47 600	21 200	123 500	62 000	19 000	94 400	49 400	4 200	48 100	18 200
	Восток	от =38 до =68 км.	12 300	57 800	32 700	16 000	118 600	62 200	21 000	77 200	44 700	5 900	42 000	15 300
	Юго-восток	от =40 до =65 км.	18 100	75 500	42 000	23 000	133 300	60 400	25 400	102 000	56 400	3 600	38 200	13 600
	Юг	от =28 до =62 км.	20 100	75 000	42 000	20 100	136 800	63 400	20 100	111 100	48 800	5 300	42 000	19 100
	Юго-запад	от =28 до =67 км.	18 000	72 400	41 500	22 000	114 300	53 800	30 000	107 200	50 300	11 000	43 900	23 800
	Запад	от =32 до =66 км.	20 000	62 200	38 600	21 700	120 000	56 500	33 000	72 200	48 200	6 500	44 000	23 100
	Северо-запад	от =28 до =68 км.	24 400	87 900	48 100	18 500	120 000	61 700	18 500	91 700	52 900	3 800	41 700	20 700
за пределами МБК (А-108)	Север	от =55 до =125 км.	13 300	79 100	43 000	16 000	118 000	51 400	20 000	87 000	50 200	1 900	40 000	14 300
	Восток	от =68 до =143 км.	8 900	60 800	27 300	12 300	97 900	48 500	19 400	78 000	43 200	1 800	28 300	8 400
	Юго-восток	от =65 до =145 км.	11 700	70 200	41 500	17 600	117 200	55 500	20 000	89 600	53 300	1 900	30 000	9 700
	Юг	от =62 до =155 км.	14 900	83 000	36 400	20 000	125 000	54 900	17 600	109 000	50 100	2 000	31 300	10 800
	Юго-запад	от =67 до =137 км.	9 500	45 200	28 700	9 000	108 300	51 100	18 300	108 300	41 200	1 000	24 000	13 100
	Запад	от =66 до =140 км.	12 500	55 000	32 300	16 400	90 000	45 600	21 000	65 000	41 200	1 700	43 200	14 000

Таблица – Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости за пределами МКАД, руб./кв.м. (с НДС)

Экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	1 кв. 2017	4 кв. 2017	1 кв. 2018	4 кв. 2018	1 кв. 2019
до =10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	84 000	85 900	81 900	83 400	80 900
		Торгового назначения	123 700	124 500	122 100	117 300	118 100
		ПСН	104 300	100 300	100 200	96 200	95 900
		Производственно-складского назначения	47 500	47 200	45 000	45 200	44 500
от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	61 600	61 300	61 800	61 600	59 300
		Торгового назначения	82 500	78 600	80 000	81 800	81 600
		ПСН	73 300	67 400	68 900	68 100	67 300
		Производственно-складского назначения	34 800	32 000	30 200	32 700	31 600
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	43 600	41 800	40 900	41 500	42 200
		Торгового назначения	69 700	61 600	60 800	59 700	59 700
		ПСН	57 700	53 100	52 400	49 000	49 600
		Производственно-складского назначения	20 800	20 000	19 600	19 700	19 300
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	31 400	31 000	31 900	35 200	34 900
		Торгового назначения	51 400	50 500	51 000	49 700	51 200
		ПСН	43 100	44 000	43 900	44 900	46 500
		Производственно-складского назначения	12 800	12 400	12 200	11 800	11 700

Таблица – Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости за пределами МКАД

Экономическая зона	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв. м в год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до =10 км от МКАД	Север	до =10 км	6 500	14 400	10 100	6 000	38 100	16 600	6 000	18 000	10 800	2 900	7 400	5 200
	Северо-восток	до =10 км	5 400	14 400	9 500	6 000	60 000	19 700	5 700	24 000	12 300	2 400	7 800	5 000
	Восток	до =12 км	4 200	15 000	9 500	6 000	60 000	19 200	4 200	26 900	12 700	2 300	7 900	4 800
	Юго-восток	до =10 км	5 400	15 600	9 900	7 800	46 200	18 800	5 600	28 800	12 200	2 000	7 000	4 400
	Юг	до =10 км	5 800	15 600	10 800	5 900	54 000	19 400	6 400	24 000	12 000	2 600	7 500	4 700
	Юго-запад	до =15 км	6 000	22 800	12 800	6 000	50 200	21 100	5 100	32 400	15 000	2 400	8 200	5 100
	Запад	до =10 км	5 400	17 000	11 400	6 000	47 000	19 200	5 200	30 000	14 100	2 800	7 800	5 300
	Северо-запад	до =15 км	4 300	18 600	11 800	5 100	60 000	24 300	4 300	28 800	13 000	2 400	8 600	4 600
от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от =10 до =28 км.	3 700	13 500	9 600	4 600	30 000	13 700	6 000	17 300	10 100	2 300	6 200	4 000
	Северо-восток	от =10 до =30 км.	3 600	12 000	8 500	3 800	30 100	12 900	4 800	18 000	10 400	1 800	5 800	3 700
	Восток	от =12 до =38 км.	3 400	12 000	7 700	3 300	28 800	11 000	5 900	24 000	10 700	900	6 500	3 000
	Юго-восток	от =10 до =40 км.	3 600	12 000	8 700	4 700	30 000	12 100	4 800	18 000	10 400	1 700	6 000	3 400
	Юг	от =10 до =28 км.	3 600	12 200	8 500	4 600	34 300	14 800	4 900	24 000	10 700	1 700	6 000	3 900
	Юго-запад	от =15 до =28 км.	3 800	14 400	9 500	3 600	30 000	13 700	4 200	24 900	10 200	1 800	6 100	3 900
	Запад	от =10 до =32 км.	4 100	12 000	8 800	4 200	31 600	12 800	4 100	14 400	10 000	2 400	6 600	4 600
	Северо-запад	от =15 до =28 км.	5 000	16 200	10 100	5 000	38 900	19 600	6 000	22 000	12 700	2 400	8 400	4 500
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от =28 до =55 км.	2 400	11 500	6 400	4 200	21 000	9 500	3 800	11 500	7 400	1 100	5 400	3 000
	Северо-восток	от =30 до =63 км.	3 800	12 000	8 200	3 600	24 000	10 700	3 600	15 400	8 400	1 200	4 800	2 700
	Восток	от =38 до =68 км.	3 100	10 900	6 800	3 500	24 300	10 200	4 100	14 400	8 700	800	3 100	2 000
	Юго-восток	от =40 до =65 км.	3 000	10 800	6 900	3 800	24 000	9 400	3 600	14 400	8 900	1 000	4 800	2 200
	Юг	от =28 до =62 км.	3 500	12 000	7 900	3 600	29 100	10 200	3 800	16 200	8 500	600	4 200	2 200
	Юго-запад	от =28 до =67 км.	2 300	13 400	7 700	3 600	24 000	10 700	4 800	12 000	9 200	900	4 000	2 700
	Запад	от =32 до =66 км.	4 900	12 600	8 200	3 600	30 000	11 900	4 800	16 200	9 900	600	5 400	2 600
	Северо-запад	от =28 до =68 км.	4 000	12 000	7 900	4 000	32 000	12 300	4 800	17 600	10 100	800	6 000	2 800
за пределами МБК (А-108)	Север	от =55 до =125 км.	2 400	7 200	5 100	2 400	14 000	8 000	4 200	12 000	7 000	700	5 300	2 600
	Восток	от =68 до =143 км.	2 800	8 400	4 900	2 800	19 000	8 600	3 500	12 000	6 400	600	2 800	1 300
	Юго-восток	от =65 до =145 км.	3 000	12 000	6 600	3 200	20 000	9 300	3 700	14 400	7 900	600	4 800	2 000
	Юг	от =62 до =155 км.	2 400	12 900	7 500	2 400	28 800	9 900	2 400	16 100	8 300	600	4 200	2 400
	Юго-запад	от =67 до =137 км.	3 000	12 000	6 000	3 400	20 400	8 700	3 500	13 000	7 400	600	3 600	2 600
Запад	от =66 до =140 км.	3 000	9 600	6 100	3 200	18 000	9 400	3 000	12 000	6 600	600	4 200	2 500	

Таблица – Сводные данные средних значений аренды коммерческой недвижимости за пределами МКАД, руб./кв.м. (с НДС)

Экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	1 кв. 2017	4 кв. 2017	1 кв. 2018	4 кв. 2018	1 кв. 2019
до =10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 400	10 700	10 600	10 700	10 700
		Торгового назначения	21 100	21 000	20 100	19 300	19 800
		ПСН	13 900	13 000	12 800	12 900	12 800
		Производственно-складского назначения	4 700	4 700	4 700	4 900	4 900
от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 200	8 500	8 700	8 900	8 900
		Торгового назначения	14 400	14 700	14 300	14 300	13 800
		ПСН	10 900	10 600	10 500	10 700	10 700
		Производственно-складского назначения	3 900	3 800	3 700	3 900	3 900
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 300	7 200	7 300	7 300	7 500
		Торгового назначения	11 000	11 400	11 700	11 200	10 600
		ПСН	9 400	9 000	9 000	8 700	8 900
		Производственно-складского назначения	2 800	2 700	2 700	2 600	2 500
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	5 800	5 700	5 800	5 900	6 000
		Торгового назначения	8 800	9 100	9 500	9 400	9 000
		ПСН	7 400	7 200	7 300	7 400	7 300
		Производственно-складского назначения	2 000	2 100	2 000	2 200	2 200

Выводы

Обилие влияющих макроэкономических факторов и самого спроса все равно оставляют прогнозные 8-10 процентов роста на 2019 год. Увеличению горизонта повышения будут мешать высокая конкуренция в сегменте застройщиков и вытекающий из этого демпинг. Свою лепту внесут банки, повысив процентные ставки по ипотеке. Еще одной проблемой ликвидности коммерческой недвижимости остается нарастающая бедность населения. Реальное сокращение доходов снижает потенциал прибыли, переводя имеющийся потенциал в сторону предметов первой необходимости.

Говоря о состоянии рынка коммерческой недвижимости следует отметить 90%-ю готовность арендуемого фонда к приемке потребителей. Заказчики тратят все меньше средств при заезде, разве что только на брендинг помещений. Единой нормой для всей коммерческой недвижимости становится оснащение площадей коммунальными ресурсами. Ключевыми факторами спроса являются площадь, готовность инженерных сетей, энергопотребность и адрес размещения.

Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости 2019 оставляет перспективы роста стоимости при покупке или аренде помещений. Продолжающаяся стагнация выдает мощный потенциал для конкуренции с обновлением архитектурных решений и перевод.

Источники информации:

<https://alterainvest.ru/rus/blogi/analiz-rynka-kommercheskoy-vedvizhimosti-2019/>

http://pfagroup.ru/?page_id=148

9.2 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Так, например; торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость достаточно невелик.

Таблица – Ликвидность имущества

Показатель ликвидности*	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Не более 270	270-365	365-545

* Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» (п. 6.3.1)

На ликвидность также влияют следующие факторы.

Эластичность спроса на данный вид имущества. Например, жилые помещения: При отсутствии дефицита и достаточно большом, предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение Цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Аналогичный вывод можно сделать в отношении товара, например металлопроката или нефтепродуктов.

Состояние имущества. Это в большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.

Соответствие современным используемым технологиям. Фактор особенно критичен для технологического оборудования. Наиболее яркий и банальный пример - компьютерная техника. Рассматривая строительную индустрию можно выделить технологическое оборудование для производства отделочных материалов. Когда одни материалы; замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными.

Масштабность. Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка. Наиболее яркий пример – металлорежущие станки. Несколько станков могут быть легко проданы, а несколько сотен станков одновременно продать невозможно.

Местоположение. Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще.

Для определения степени ликвидности рассматриваемого объекта необходимо выявить соответствующие сегменты рынка, на которых возможна продажа таких объектов.

Таблица – Анализ рыночной привлекательности объектов недвижимости

Назначение объекта	Здания и сооружения производственно-складского и административно-бытового назначения
Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных инвесторов	Низкий
Существующее предложение на рынке аналогичных объектов	Среднее
Развитость инженерной инфраструктуры объекта	Имеются все предусмотренные инженерные коммуникации.
Наличие правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов	Свидетельства о государственной регистрации права собственности, технические паспорта зданий и сооружений
Наиболее вероятные покупатели	Юридические лица

На основании изложенного выше оценщик относит объект оценки к группе низколиквидного имущества.

В силу своего назначения, состава, месторасположения оцениваемый объект обладает умеренной степенью коммерческой привлекательности для сторонних инвесторов.

Ликвидность является важной характеристикой объекта оценки как предмета залога и объекта оценки и характеризуется способностью объекта превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные сроки.

В зависимости от того, в какой сегмент рынка недвижимости попадает объект, срок его реализации может быть различным.

Так, типичный срок реализации квартир и комнат при условии адекватной оценки на развитом рынке при условии наличия платежеспособного спроса может составлять около 3 мес., офисной и торговой недвижимости – около 6 мес., складской и производственной – до 1 года и выше. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше у него будет срок экспозиции и тем быстрее он будет реализован по определенной цене.

Необходимо отметить, что при проведении оценки в целях залога ликвидность является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объектов недвижимости, являются: местоположение, физические характеристики объекта (износ, состояние инженерных коммуникаций), размер объекта, состояние рынка недвижимости в данном регионе и населенном пункте.

В качестве показателей ликвидности использую среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018. Характеристика рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости. / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2018, средний срок экспозиции производственно-складских объектов составляет от 10 до 12 месяцев.

Типичные сроки экспозиции по данным оценщиков

Таблица 79

Класс объектов	Типичный срок экспозиции, мес.		
	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8	7	8
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8	7	9
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	8	8	9
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11	10	12
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	7	7	8
Неактивный рынок			
1. Универсальные производственно-складские объекты	15	14	16
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16	14	17
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15	14	17
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	20	18	21
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13	12	14

Типичные сроки экспозиции по данным сотрудников банков

Таблица 97

Класс объектов	Типичный срок экспозиции, мес.		
	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11	10	11
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10	10	11
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	9	8	10
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14	13	14
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10	10	11
Неактивный рынок			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17	16	18
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16	16	17
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15	14	16
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	20	19	21
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16	15	17

Учитывая тип недвижимости, ее характеристики, расположение, соответствие техническим требованиям, оценщик пришел к выводу, что объект оценки характеризуется низким уровнем ликвидности со сроком рыночной экспозиции равным от 10 до 12 месяцев.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

На основании п. 24 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При определении стоимости имущества используют три подхода:

- 1) затратный подход;
- 2) сравнительный подход;
- 3) доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО №1).

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.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по затратному подходу можно представить следующей формулой (общий вид):

$$C = C_H \times \left(1 - \frac{I_H}{100\%}\right) + C_{ЗУ},$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

C_H – затраты на замещение или воспроизводство, ден. ед.;

I_H – величина накопленного износа, %.

$C_{ЗУ}$ – рыночная стоимость прав на земельный участок, ден. ед.

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

Таким образом, затратный подход основывается на изучении возможности приобретения инвестором конкретного объекта и исходит из того, что инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (строительство, изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная информация и

доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_{A_i}^{CKOP} \times d_i) = \sum_{i=1}^n ([C_{A_i} \times k_1 \times \dots \times k_j + k^1 + \dots + k^m] \times d_i),$$

где:

C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

$C_{A_i}^{CKOP}$ - скорректированная цена i-го объекта-аналога, ден. ед.;

C_{A_i} цена предложения (сделки) i-го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i – вес i-го аналога, доли ед.;

k_1, \dots, k_i – относительные корректировки цены объектов-аналогов, доли ед.;

k^1, \dots, k^m – абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден. ед.

Таким образом, сравнительный подход заключается в определении стоимости путем анализа недавних продаж аналогичных объектов для расчета наиболее вероятной цены продажи оцениваемого объекта. Основная процедура заключается в сборе данных, установлении подходящих единиц сравнения (выбор аналогов).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО №1).

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость или оборудование в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+i)^{t_j}} + \frac{CF_R}{R} \times \frac{1}{(1+i)^{t_R}},$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

CF_j – денежный поток в период времени j, ден. ед.;

i – ставка дисконтирования, доли ед./период времени;

t_j – период времени с даты оценки до даты возникновения j-го денежного потока,

период времени;

CF_R – денежный поток в первый год постпрогнозного периода, ден. ед.;

R – коэффициент капитализации, доли ед.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (недвижимое имущество)

10.2.1 Затратный подход

Этапы затратного подхода:

- Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (C_z).
- Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости ($C_{вс}$ или $C_{зам}$).
- Расчет накопленного износа (всех видов) ($C_{изн}$):
 - физический износ - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;
 - функциональный износ - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;
 - внешний износ - износ в результате изменения внешних экономических факторов.
- Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа: $C_{он} = C_{вс} - C_{изн}$.
- Определение итоговой стоимости недвижимости: $C_{ит} = C_z + C_{он}$.

Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)

Если в качестве сравнительной единицы выбран 1 м², то формула расчета будет иметь следующий вид:

$$C_o = C_m^2 * S_o * K_{п} * K_{н} * K_{м} * K_{в} * K_{пз} * K_{ндс}$$

где:

- C_o - стоимость оцениваемого объекта;
- C_m^2 - стоимость 1 м² типичного сооружения на базовую дату;
- S_o - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);
- $K_{п}$ - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади (1,1-1,2);
- $K_{н}$ - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);
- $K_{м}$ - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;
- $K_{в}$ - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;
- $K_{пз}$ - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);
- $K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий НДС (%).

Важным этапом является выбор типичного объекта. При этом необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик;
- сопоставимый хронологический возраст объектов;
- другие характеристики.

Метод разбивки по компонентам

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{эд} = \sum V_j * C_j$$

где:

$C_{эд}$ – стоимость строительства здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением.

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

- субподряд;
- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для выполнения части строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

Метод разбивки по профилю аналогичен предыдущему и основан на расчете затрат на наем различных специалистов.

Метод выделения затрат предполагает использование разных единиц сравнения для оценки разных компонент здания, после чего эти оценки суммируются.

Метод количественного обследования

Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Расчет стоимости строительства

Стоимость строительства зданий и сооружений определяется величиной инвестиций, необходимых для его осуществления. Стоимость строительства, как правило, определяется на стадии предпроектных проработок (составление ТЭО строительства).

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектной документацией.

На основе сметной стоимости производится расчет размера капитальных вложений, финансирования строительства, а также формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию.

Сметная стоимость строительства включает следующие элементы:

- строительные работы;
- работы по монтажу оборудования (монтажные работы);
- затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;
- прочие затраты.

Методы расчета затрат. При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на альтернативной основе могут применяться следующие методы расчета затрат:

- ресурсный;
- ресурсно-индексный;
- базисно-индексный;
- базисно-компенсационный;
- на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных

объектов-аналогов.

Ресурсный метод - расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях (в том числе вспомогательных, применяемых в процессе производства работ), а также данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их составе, затратах труда рабочих.

Ресурсно-индексный метод - это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

Индексы стоимости (цен, затрат) - относительные показатели, определяемые соотношением текущих (прогнозных) стоимостных показателей и базовых стоимостных показателей на сопоставимые по номенклатуре ресурсы.

Базисно-индексный метод - перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов.

Базисно-компенсационный метод - суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства. Необходимо учитывать, что до наступления стабилизации экономической ситуации и формирования соответствующих рыночных структур наиболее приоритетными методами расчета сметной стоимости являются ресурсный и ресурсно-индексный. В практической деятельности экспертов большей популярностью пользуется базисно-индексный метод расчета сметной стоимости.

Определение износа объекта недвижимости

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение (О).

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

Устранимый износ - это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Выявление всех возможных видов износа - это накопленный износ объекта недвижимости. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта.

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Рассмотрим основные оценочные понятия, характеризующие этот показатель.

Физическая жизнь здания (ФЖ) - период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) - период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания - период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление износа). Оценочный износ - один из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату.

Физический износ - постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный (для жилых зданий);
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$I_{\phi} = \left[\sum_1^n I_i \cdot L_i \right] : 100$$

где:

I_{ϕ} - физический износ здания, %;

I_i - физический износ i -го конструктивного элемента, %;

L_i - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n - количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (в процентах) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, по их сметной стоимости.

Данная методика применяется исключительно в отечественной практике. При всей наглядности и убедительности ей присущи следующие недостатки:

- по причине своей «нормативности» она изначально не может учесть нетипичные условия эксплуатации объекта;
- трудоемкость применения по причине необходимой детализации конструктивных элементов здания;
- невозможность измерения функционального и внешнего износа;
- субъективность удельного взвешивания конструктивных элементов.

В основе **стоимостного метода** определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода - обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

Определение физического износа зданий **методом срока жизни**. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}} \cdot 100 = \left[\frac{\text{ЭВ}}{(\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ})} \right] \cdot 100,$$

где

И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$И = \frac{XB}{\text{ФЖ}} \cdot 100$$

Применение данной формулы также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж), когда оценщику не представляется возможным произвести осмотр выбранных аналогов. Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

$$O = BC \cdot \frac{И}{100}$$

На практике элементы сооружения, имеющие устранимый и неустрашимый физический износ, делят на «долгоживущие» и «короткоживущие».

«Короткоживущие элементы» - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т.п.).

«Долгоживущие элементы» - элементы, у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания (фундамент, несущие стены и т. д.).

Устранимый физический износ «короткоживущих элементов» возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до

состояния, «эквивалентного» первоначальному.

Неустраняемый физический износ компонентов с коротким сроком жизни - это затраты на восстановление быстроизнашивающихся компонентов, определяются разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разумными затратами на его устранение, подобно устранимому физическому износу элементов с коротким сроком жизни.

Неустраняемый физический износ элементов с долгим сроком жизни рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью всего здания и суммой устранимого и неустраняемого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

Функциональный износ. Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустраняемый.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустраняемый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустраняемого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустраняемого функционального износа может определяться двумя способами:

- 1) капитализацией потерь в арендной плате;

2) капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустранимого функционального износа.

Определение обесценения, вызванного неустранимым функциональным износом по причине устаревшего объемно-планировочного решения (удельная площадь, кубатура), осуществляется методом капитализации потерь в арендной плате.

Расчет неустранимого функционального износа методом капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания здания в хорошем состоянии, может быть произведен подобным образом. Данный подход предпочтителен для оценки неустранимого функционального износа зданий, отличающихся нестандартными архитектурными решениями и в которых тем не менее размер арендной платы сопоставим с арендной платой по современным объектам-аналогам в отличие от величины эксплуатационных затрат.

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж (парных продаж);
- срока экономической жизни.

В связи с отсутствием технической документации на объекты оценки, отсутствием информации о годах постройки и характеристиках недвижимости, отсутствием прав на земельный участок (пятно застройки) затратный подход в расчетах не применялся.

Оценка стоимости прав на земельный участок

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, на выбор оценщика предлагается к использованию при оценке земельных участков (с полным правом собственности) 6 методов оценки. Два метода из шести являются прямыми (метод сравнения продаж, метод капитализации земельной ренты), четыре метода - косвенных.

Если рассматривать методы с точки зрения трех известных подходов к оценке, то их можно разделить на следующие группы:

- 1) элементы затратного подхода используются оценщиками в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения;
- 2) на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- 3) на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.



Сравнительный подход.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность расчета рыночной стоимости земельного участка.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого

аналога с объектом оценки.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении. В случае если оцениваемый объект имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот. По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Оценщик отмечает, что, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок является застроенным, оценщику не представляется возможным определить информацию о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, в связи с отсутствием в свободном доступе информации о сделках купли-продажи застроенных земельных участков с разбивкой цены на здания и земельные участки. Ввиду вышесказанного, оценщиком не представляется возможным применить метод выделения (распределения) для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего расчета.

Затратный подход.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения, описанных выше.

Доходный подход.

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемого земельного участка (доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли) и, учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения методов доходного подхода для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего расчета.

10.2.2 Сравнительный подход

Данный подход основан на принципе замещения – покупатель не примет решение о приобретении объекта недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

В данном отчете в рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнения продаж как позволяющий получить наиболее точные результаты для объектов с развитым (или относительно развитым) рынком.

Подход прямого сравнительного анализа продаж (далее – рыночный подход) заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении сопоставимых объектов, по которым эти сделки проводились, с оцениваемым объектом недвижимости. Сопоставимость – это мера соответствия проданного и оцениваемого объекта. Они должны быть похожи в отношении даты продажи, экономических условий, физических характеристик и конкурентоспособности на одном и том же рынке. После такого анализа делаются поправки к ценам продаж сопоставимых объектов на различия между ними и оцениваемым объектом.

В результате определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

Модель рыночного подхода:

$$MV = S + \Delta V,$$

где MV – расчетная величина рыночной стоимости, S – цена продажи сопоставимого объекта, ΔV – денежное выражение совокупной поправки к цене продажи, отражающей количественные и качественные различия между характеристиками оцениваемого объекта и его аналога.

Этапы реализации рыночного подхода:

1. Выявляются недавние продажи сопоставимых объектов на соответствующем секторе рынка;
2. Проверка достоверности информации о сделках;
3. Внесение поправки к цене сопоставимых объектов с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов;
4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для выведения показателя стоимости оцениваемого объекта.

Источниками информации о недавних продажах сопоставимых объектов служили архив оценщика; банки данных риэлтерских фирм; банки данных нотариальных контор и регистрационного комитета, материалы всемирной сети Интернет.

В цену сопоставимого объекта вносятся поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого для определения цены, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. В процессе корректировки фактических продажных цен сравниваемых объектов поправки делаются от сопоставимого объекта к оцениваемому.

Особенность внесения поправок состоит в том, что различия в характеристиках объектов оцениваются с точки зрения типичного покупателя. Поэтому поправка по какой-либо характеристике стоит не обязательно столько, сколько было затрачено на ее создание (или ликвидацию).

Для определения величины поправок используют следующие методы: анализ парных продаж, регрессионный и корреляционный анализ, расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка. В процессе подготовки настоящего отчета для определения величин поправок использовались методы анализа парных продаж и корреляционного анализа.

Корректировка цен сопоставимых объектов возможна в нескольких видах: поправки в абсолютном выражении в рублях, поправки в процентах, поправки в виде коэффициентов, поправки в форме общей группировки и кумулятивные процентные поправки.

Долларовые или рублевые поправки – это суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены каждого сопоставимого объекта недвижимости.

Процентные поправки применяются, когда затруднительно определить точные абсолютные величины поправок. Обычно процентные выражения используются при поправках на время (между датой оценки и датой продажи), на особенности финансирования сделки и на местоположение. При необходимости процентные поправки легко преобразуются в долларовые.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем произведения всех индивидуальных процентных поправок.

Общая группировка используется на развитом рынке недвижимости с большим количеством продаж. Большое количество сделок по относительно сопоставимым объектам позволяет сузить рыночный разброс цен, не производить отдельные поправки, а сравнивать оцениваемый объект недвижимости в целом и производить совокупную корректировку в рамках выделенной группы.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Единицы сравнения – это единицы измерения сопоставимого и оцениваемого объектов недвижимости. Например, единицами измерения могут быть 1 кв. м. общей или жилой площади, 1 куб. м. строительного объема, 1 квартира, 1 га, 1 сотка и т. д.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в оцениваемом объекте, то берется корректирующий коэффициент меньше единицы. Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется корректирующий коэффициент больше единицы.

Последним этапом рыночного подхода является согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов для выведения итоговой стоимости оцениваемого объекта с точки зрения анализа рынка сопоставимых продаж. При этом решается задача обобщения результатов оценки, число которых равно числу использованных сопоставимых продаж.

Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом анализировались объекты-аналоги аналогичного назначения и текущего использования.

В качестве единицы сравнения выбран 1 квадратный метр площади зданий и помещений. Объекты аналоги соответствуют объекту оценки по назначению, текущему использованию, соотношению основных и вспомогательных площадей и т. д.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам произведено умножением изначальной цены аналога на все обоснованные корректирующие коэффициенты. Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу определена как среднее значение скорректированных цен аналогов.

Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом представлены в нижеследующих таблицах.

Таблица – Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Земельный участок. Виды разрешенного использования: для эксплуатации производственных зданий. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 9 168,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0020202:7. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Источник информации		https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/222979571/	https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/221739264/	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.98_qa_promnaznacheniya_1804026083
Цена предложения, руб.		22 000 000	100 000 000	47 500 000
Общая площадь, кв. м	9 168	20 000	53 000	29 800
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		1 100	1 887	1 594
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 100	1 887	1 594
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 100	1 887	1 594
<i>Условия продажи</i>		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 100	1 887	1 594
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		2019	2019	2019
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 100	1 887	1 594
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,82	0,82	0,82
Скорректированная цена, руб.		902	1 547	1 307
<i>Вид использования</i>	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		902	1 547	1 307
<i>Местоположение</i>	Московская обл., Подольск	Московская обл., Подольск	Московская обл., Подольск	Московская обл., Подольск

Корректирующий коэффициент	\	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		902	1 547	1 307
<i>Площадь, кв. м</i>	9 168	20 000	53 000	29 800
Корректирующий коэффициент		1,15	1,30	1,25
Скорректированная цена, руб.		1 037	2 011	1 634
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 037	2 011	1 634
<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 037	2 011	1 634
<i>Разрешенное использование</i>	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 037	2 011	1 634
<i>Наличие построек</i>	условно свободный	свободный	свободный	свободный
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 037	2 011	1 634
<i>Форма и рельеф</i>	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 037	2 011	1 634
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 037	2 011	1 634
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,34
Доля объекта-аналога, руб.		405	664	556
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади объекта оценки, руб.		1 625		
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		14 900 000		

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	9 168	20 000	53 000	29 800
Стоимость 1 кв. м, рассчитанная по уравнению, руб.	1,01	0,88	0,73	0,81
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		1,15	1,30	1,25

Земельный участок. Виды разрешенного использования: размещение и эксплуатация нежилого строения. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 548,00 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:124. Адрес: Рязанская обл, г. Рязань, ш.Куйбышевское, 25 стр.4а (Октябрьский район)

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Источник информации		https://ryazan.cian.ru/sale/suburban/213839516/	https://ryazan.cian.ru/sale/suburban/203007398/	https://ryazan.cian.ru/sale/suburban/222533916/
Цена предложения, руб.		1 400 000	7 500 000	500 000
Общая площадь, кв. м	548	1 700	8 400	600
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		824	893	833
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		824	893	833
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		824	893	833
<i>Условия продажи</i>		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		824	893	833
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		2019	2019	2019
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		824	893	833
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,82	0,82	0,82
Скорректированная цена, руб.		676	732	683

<i>Вид использования</i>	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		676	732	683
<i>Местоположение</i>	г.Рязань	г.Рязань	г.Рязань	г.Рязань
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		676	732	683
<i>Площадь, кв. м</i>	548	1 700	8 400	600
Корректирующий коэффициент		1,24	1,51	1,02
Скорректированная цена, руб.		838	1 105	697
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		838	1 105	697
<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		838	1 105	697
<i>Разрешенное использование</i>	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		838	1 105	697
<i>Наличие построек</i>	условно свободный	свободный	свободный	свободный
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		838	1 105	697
<i>Форма и рельеф</i>	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		838	1 105	697
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		838	1 105	697
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,34
Доля объекта-аналога, руб.		277	365	237
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади объекта оценки, руб.			888	
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.			487 000	

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	548	1 700	8 400	600
Стоимость 1 кв. м, рассчитанная по уравнению, руб.	1,73	1,40	1,03	1,70
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		1,24	1,51	1,02

Земельный участок. Виды разрешенного использования: для обслуживания нежилого помещения (магазин). Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 541,00 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:57. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: Рязанская обл., г. Рязань, ш. Куйбышевское, 25 (Октябрьский район)

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Источник информации		https://ryazan.cian.ru/sale/suburban/158697511/	https://ryazan.cian.ru/sale/suburban/203602916/	https://ryazan.cian.ru/sale/suburban/193140938/
Цена предложения, руб.		16 000 000	2 050 000	11 000 000
Общая площадь, кв. м	541	2 120	700	1 400
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		7 547	2 929	7 857
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		7 547	2 929	7 857
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		7 547	2 929	7 857
<i>Условия продажи</i>		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		7 547	2 929	7 857
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		2019	2019	2019
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		7 547	2 929	7 857

<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,82	0,82	0,82
Скорректированная цена, руб.		6 189	2 402	6 443
<i>Вид использования</i>	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		6 189	2 402	6 443
<i>Местоположение</i>	г.Рязань	г.Рязань (центр)	г.Рязань	г.Рязань (центр)
Корректирующий коэффициент		0,90	1,00	0,90
Скорректированная цена, руб.		5 570	2 402	5 799
<i>Площадь, кв. м</i>	541	2 120	700	1 400
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		5 570	2 402	5 799
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		5 570	2 402	5 799
<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		5 570	2 402	5 799
<i>Разрешенное использование</i>	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		5 570	2 402	5 799
<i>Наличие построек</i>	условно свободный	свободный	свободный	свободный
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		5 570	2 402	5 799
<i>Форма и рельеф</i>	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		5 570	2 402	5 799
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		5 570	2 402	5 799
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,34
Доля объекта-аналога, руб.		1 838	793	1 972
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади объекта, руб.		4 718		
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		2 552 000		

Земельный участок. Виды разрешенного использования: для промышленного производства. Категория земель: земли населенных пунктов.
 Площадь: 304,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0030804:261. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Источник информации		https://kolomna.cian.ru/sale/suburban/221911620/	https://kolomna.cian.ru/sale/suburban/222880867/	https://kolomna.cian.ru/sale/suburban/157039627/
Цена предложения, руб.		440 000	650 000	990 000
Общая площадь, кв. м	304	1 100	1 000	1 500
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		400	650	630
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		400	650	630
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		400	650	630
<i>Условия продажи</i>		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		400	650	630
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		2019	2019	2019
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		400	650	630
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,82	0,82	0,82
Скорректированная цена, руб.		328	533	517
<i>Вид использования</i>	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		328	533	517
<i>Местоположение</i>	Коломна	Коломна	Коломна	Коломна
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		328	533	517
<i>Площадь, кв. м</i>	304	1 100	1 000	1 500
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		328	533	517

<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		328	533	517
<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		328	533	517
<i>Разрешенное использование</i>	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		328	533	517
<i>Наличие построек</i>	условно свободный	свободный	свободный	свободный
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		328	533	517
<i>Форма и рельеф</i>	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		328	533	517
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		328	533	517
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед.		0,40	0,30	0,30
Доля объекта-аналога, руб.		131	160	155
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади объекта оценки, руб.			399	
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.			121 000	

Земельный участок. Виды разрешенного использования: для промышленного производства. Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь: 4 872,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0000000:128. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами границ участка. Участок находится примерно в 105 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Источник информации		https://kolomna.cian.ru/sale/suburban/221911620/	https://kolomna.cian.ru/sale/suburban/222880867/	https://kolomna.cian.ru/sale/suburban/157039627/

Цена предложения, руб.		440 000	650 000	990 000
Общая площадь, кв. м	4 872	1 100	1 000	1 500
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		400	650	630
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		400	650	630
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		400	650	630
<i>Условия продажи</i>		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		400	650	630
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		2019	2019	2019
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		400	650	630
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,82	0,82	0,82
Скорректированная цена, руб.		328	533	517
<i>Вид использования</i>	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		328	533	517
<i>Местоположение</i>	Коломна	Коломна	Коломна	Коломна
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		328	533	517
<i>Площадь, кв. м</i>	4 872	1 100	1 000	1 500
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		328	533	517
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		328	533	517
<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		328	533	517
<i>Разрешенное использование</i>	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		328	533	517

<i>Наличие построек</i>	условно свободный	свободный	свободный	свободный
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		328	533	517
<i>Форма и рельеф</i>	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		328	533	517
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		328	533	517
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед.		0,40	0,30	0,30
Доля объекта-аналога, руб.		131	160	155
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади объекта оценки, руб.		397		
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		1 935 000		

Право аренды земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для размещения офиса. Общая площадь 800 кв.м. Кадастровый номер 50:57:0061005:10. Право аренды земельного участка, площадью 12,0 кв.м. - 15/1000 части от указанного земельного участка. Срок аренды: по 31.10.2053 г.

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Источник информации		https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._promnaz_nacheniya_1513675940	https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaz_nacheniya_1783898822	https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnazna_cheniya_952376576
Цена предложения, руб.		4 500 000	7 500 000	7 650 000
Общая площадь, кв. м	12	2 300	3 000	4 500
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		1 957	2 500	1 700
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		0,70	0,70	0,70
Скорректированная цена, руб.		1 370	1 750	1 190

<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 370	1 750	1 190
<i>Условия продажи</i>		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 370	1 750	1 190
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		2019	2019	2019
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 370	1 750	1 190
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена, руб.		1 233	1 575	1 071
<i>Вид использования</i>	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 233	1 575	1 071
<i>Местоположение</i>	Коломна	Коломна	Коломна	Коломна
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 233	1 575	1 071
<i>Площадь, кв. м</i>	12	2 300	3 000	4 500
Корректирующий коэффициент		1,20	1,20	1,20
Скорректированная цена, руб.		1 480	1 890	1 285
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 480	1 890	1 285
<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 480	1 890	1 285
<i>Разрешенное использование</i>	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 480	1 890	1 285
<i>Наличие построек</i>	условно свободный	свободный	свободный	свободный
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 480	1 890	1 285
<i>Форма и рельеф</i>	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 480	1 890	1 285

<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 480	1 890	1 285
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,34
Доля объекта-аналога, руб.		488	624	437
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади объекта оценки, руб.			1 549	
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.			19 000	

Право аренды земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для общественно-делового и гражданского строительства (размещение магазина). Общая площадь 48 кв.м. Кадастровый номер 50:57:0061005:12. Право аренды земельного участка, площадью 48 кв. м. Срок аренды: по 31.10.2053 г.

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Источник информации		https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._promnaznacheniya_1513675940	https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_1783898822	https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_952376576
Цена предложения, руб.		4 500 000	7 500 000	7 650 000
Общая площадь, кв. м	48	2 300	3 000	4 500
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		1 957	2 500	1 700
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		0,70	0,70	0,70
Скорректированная цена, руб.		1 370	1 750	1 190
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 370	1 750	1 190
<i>Условия продажи</i>		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 370	1 750	1 190
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		2019	2019	2019
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена, руб.		1 370	1 750	1 190
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена, руб.		1 233	1 575	1 071
<i>Вид использования</i>	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)	объект недвижимости (земельный участок)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 233	1 575	1 071
<i>Местоположение</i>	Коломна	Коломна	Коломна	Коломна
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 233	1 575	1 071
<i>Площадь, кв. м</i>	48	2 300	3 000	4 500
Корректирующий коэффициент		1,20	1,20	1,20
Скорректированная цена, руб.		1 480	1 890	1 285
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 480	1 890	1 285
<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 480	1 890	1 285
<i>Разрешенное использование</i>	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 480	1 890	1 285
<i>Наличие построек</i>	условно свободный	свободный	свободный	свободный
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 480	1 890	1 285
<i>Форма и рельеф</i>	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 480	1 890	1 285
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 480	1 890	1 285
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,34
Доля объекта-аналога, руб.		488	624	437
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади объекта, руб.			1 549	
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.			81 000	

Информация об объектах-аналогах

3359 · Входящие — Яндекс.Почта x | продан земельный участок в п... x | 24 объявления - Купить земель... x | Купить участок 530сот. Москва x +

podolsk.cian.ru/sale/suburban/221739264/

Недвижимость в Подольске > Продажа > Продажа земельных участков в Подольске > Симферопольское шоссе > Львовский > метро Буни́нская аллея

вчера, 04:31 88 просмотров, 1 за сегодня

Участок, 530 сот.
Московская область, Подольск, мкр. Львовский На карте
▲ Буни́нская аллея · 20 мин. на транспорте
■ Симферопольское шоссе, 32 км от МКАД

В избранное | Пожаловаться

Оформи Ипотеку онлайн
10 банков за 10 минут
Узнай решение

100 000 000 ₪ 188 679 ₪/сот.
Следить за изменением цены
Показать телефон

PRO
МИЭЛЬ
Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года
Ещё 2983 объекта

МИЭЛЬ офис на Новокузнецкой
3,3 ★★★★★ 4 отзыва

Green park от ПИК
Старт продаж нового корпуса. 500 м. до Ботанического сада. Квартиры комфорт-класса в эко-районе. Ипотека от 5%. +7 (495) 134-65-68

Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика Группа «ПИК» рк/лп/гр. Ипотека от Банк ПАО ВТБ. Лицензия ЦБ РФ № 1000 от 08.07.2015. Для семей с детьми, первоначальный взнос 20%, сроком до

3359 · Входящие — Яндекс.Почта x | продан земельный участок в п... x | 24 объявления - Купить земель... x | Продаю участок 200сот. Москва x +

podolsk.cian.ru/sale/suburban/222979571/

Аналитика для бизнеса NEW | Каталог специалистов | Поиск по карте | Журнал | Вопросы риэлтору | Вход и регистрация

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Оценить | Коммерческая | Ипотека | ПИК | + Добавить объявление

Недвижимость в Подольске > Продажа > Продажа земельных участков в Подольске > Центральный

вчера, 21:58 7 просмотров, 1 за сегодня

Участок, 200 сот.
Московская область, Подольск, мкр. Центральный На карте
■ Варшавское шоссе, 17 км от МКАД

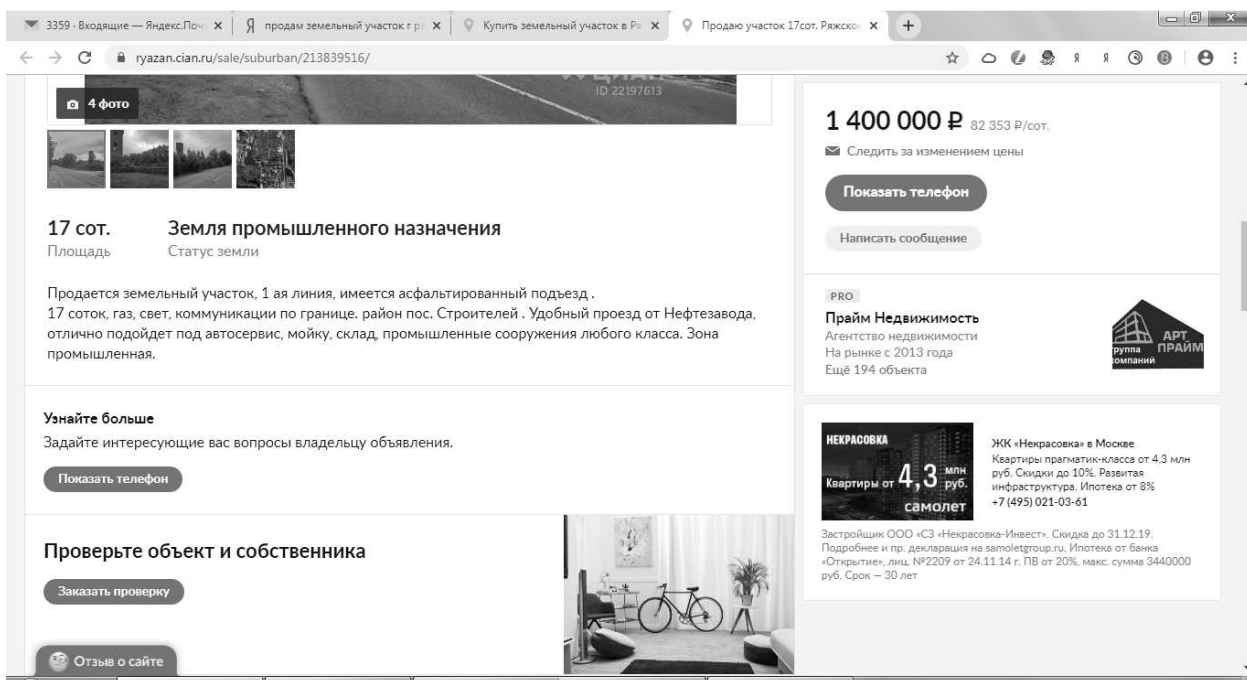
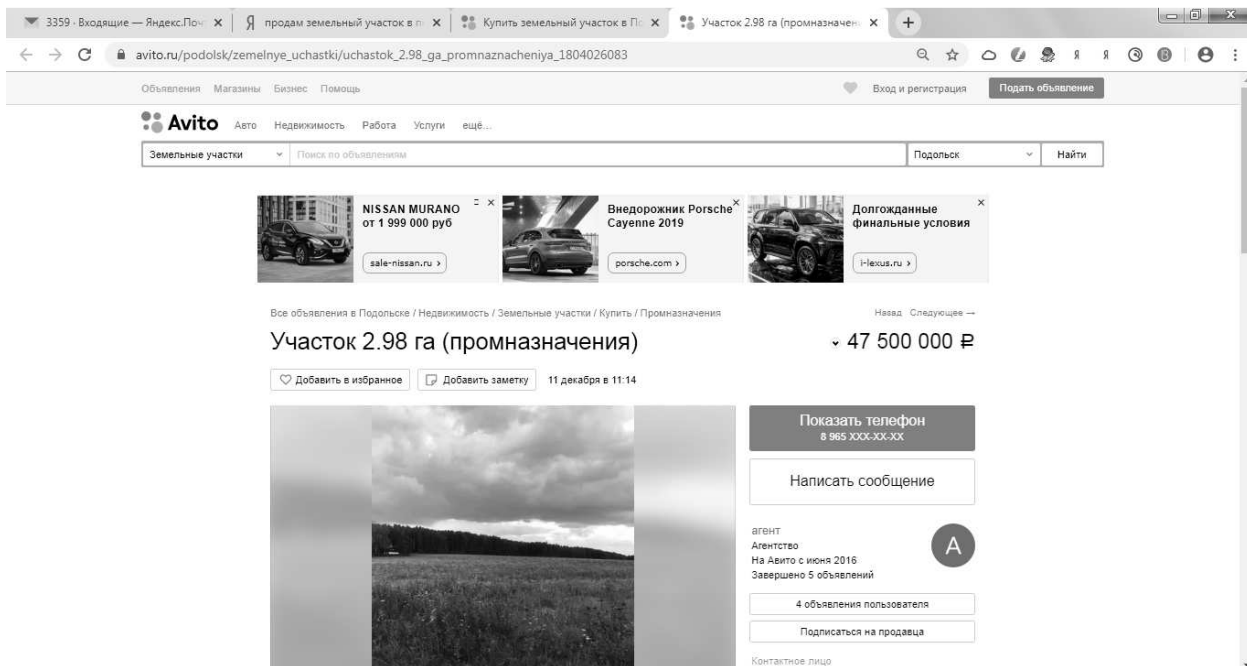
В избранное | Пожаловаться

Новый сервис "ЦИАН"
Онлайн ипотека
Узнай решение за 10 минут

22 000 000 ₪ 110 000 ₪/сот.
Следить за изменением цены
Свободная продажа
Показать телефон

PRO
Leadman Brokers
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Ещё 1 объект

УЧАСТОК ЗА 1 МЛН РУБ.
Коттеджный поселок «Алешинские просторы»
Пушкинский район. 34 км от МКАД.
Участки ИЖС от 9 до 22 соток. Газ, свет, охрана. Акция «Участок за 1 млн рублей». Ипотека. Финансирование ИЖС.



3359 - Входящие — Яндекс.Почта x | Я продам земельный участок г р: x | Купить земельный участок в Р: x | Продаю участок 84сот. Рязанск: x

ruazan.cian.ru/sale/suburban/203007398/

1 фото

84 сот. **Земля промышленного назначения**
Площадь Статус земли

Продажа земельного участка 0,8 Га ул. Рязанская, Первая линия, у дороги, рядом трасса М5, АД Урал. Категория земель: земли населённых пунктов Разрешённое использование: административно-хозяйственные, деловые, общественные организации городского и внегородского значения.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Проверьте жильё на скрытых собственников

Заказать проверку

Отзыв о сайте

7 500 000 Р 89 286 Р/сот.
Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение

Собственник
ID 20710796

НЕКРАСОВКА
ЖК «Некрасовка» в Москве
Квартиры прагматик-класса от 4,3 млн руб. Скидки до 10%. Развитая инфраструктура. Ипотека от 8% +7 (495) 021-03-61

Застройщик ООО «СЗ «Некрасовка-Инвест». Скидка до 31.12.19. Подробнее и пр. декларация на samoleitgroup.ru. Ипотека от банка «Открытие», лиц. №2209 от 24.11.14 г. ПВ от 20%, макс. сумма 3440000 руб. Срок – 30 лет

3359 - Входящие — Яндекс.Почта x | Я продам земельный участок г р: x | 341 объявление - Купить земел: x | Купить участок 6сот. проезд 1-: x

ruazan.cian.ru/sale/suburban/222533916/

6 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**
Площадь Статус земли

Отличный участок в черте города. ИЖС с разрешением на строительство дома. Электричество, газ - по границе. Асфальт до участка. Есть возможность расширения.

Участок очень интересный и заслуживающий внимания. Кругом идет частная застройка. Вокруг очень зелено и живописно.

Все вопросы - по телефону. Контактное лицо - Смирнов Алексей Алексеевич.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Проверьте жильё на скрытых собственников

Заказать проверку

Отзыв о сайте

500 000 Р 83 333 Р/сот.
Следить за изменением цены

Показать телефон


PRO
Триумф
Агентство недвижимости
Ещё 43 объекта

НЕКРАСОВКА
ЖК «Некрасовка» в Москве
Квартиры прагматик-класса от 4,3 млн руб. Скидки до 10%. Развитая инфраструктура. Ипотека от 8% +7 (495) 021-03-61


Застройщик ООО «СЗ «Некрасовка-Инвест». Скидка до 31.12.19. Подробнее и пр. декларация на samoleitgroup.ru. Ипотека от банка «Открытие», лиц. №2209 от 24.11.14 г. ПВ от 20%, макс. сумма 3440000 руб. Срок – 30 лет

3359 · Входящие — Яндекс.Почта | продан земельный участок в р... | Купить земельный участок в Р... | Продажа участка 21.2 сот. ул. 1... | +

gyazan.cian.ru/sale/suburban/158697511/



4 фото




21.2 сот. **Земля промышленного назначения**
Площадь Статус земли

Продается земельный участок 2120 кв.м., огороженный забором, категория: земли населенных пунктов. Для обслуживания мастерской. ЗУ примыкает к оживленной трассе (Северная окружная дорога), Рядом с ТЦ Солнечный/Гипермаркет Лента. Так же на участке 2 одноэтажных здания в собственности 375 и 83 кв.м. входят в стоимость объекта. Есть рекламные конструкции. Отличное место для Вашего бизнеса. Вид разрешенного использования можно поменять.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Проверьте чистоту объекта



Ожидайте: www.dorogae.com


16 000 000 ₹ ↓ 754 717 ₹/сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение

ID 90624



ТОМИЛИНО

Жилой квартал «Томилино Парк» в Москве

Квартиры от **2,3** млн руб.

Только до 31.12 скидки до 10%. Ипотека от 8%


САМОЛЕТ

+7 (495) 021-03-39

Застройщик ООО «СЗ «Самолет-Томилино». Скидка до 31.12.19. Подробнее и пр. декларация на samoletgroup.ru. Ипотека от банка «Открытие», лиц. №2209 от 24.11.14 г. ПВ от 20%, макс. сумма 1840000 руб. Срок – 30 лет.

3359 · Входящие — Яндекс.Почта | продан земельный участок в р... | Купить земельный участок в Р... | Продажа участок 7 сот. ул. 1-я К... | +

gyazan.cian.ru/sale/suburban/203602916/



7 сот. **Земля промышленного назначения**
Площадь Статус земли

Продается земля под строительство автосервиса или автомойки. Находится в районе Ворошиловка. Звоните, Андрей

#объект в нашей базе 6382844#

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Проверьте чистоту объекта

Заказать проверку

Отзыв о сайте

2 050 000 ₹ 292 857 ₹/сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение

PRO

Центральная Ипотечная Корпорация

Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 568 объектов

ЦИК

Центральная ипотечная корпорация

Лариса Савельева
Нет отзывов

БОЛЬШОЕ ПУТИЛКОВО

ЖК «Большое Путилково» в Подмосковье

Квартиры от **2,9** млн руб.

Только до 31.12 скидки до 10%. Старт новой очереди. Ипотека от 8%

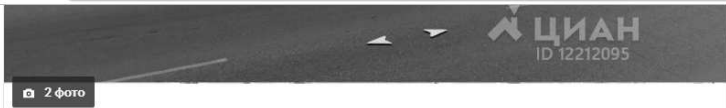
САМОЛЕТ

+7 (495) 021-03-34

Застройщик ООО «СЗ «Самолет Путилково». Скидка до 31.12.19. Подробнее и пр. декларация на samoletgroup.ru. Ипотека от банка «Открытие», лиц. №2209 от 24.11.14 г. ПВ от 20%, макс. сумма 2325360 руб. Срок – 30 лет.

3359 - Входящие — Яндекс.Почта x | продан земельный участок в Рязани x | Купить земельный участок в Рязани x | Продаю участок 14сот. Москва x

ruazan.cian.ru/sale/suburban/193140938/



2 фото

14 сот. **Земля промышленного назначения**
Площадь Статус земли

Продается Земельный Участок в Московском районе г. Рязани и располагается вдоль автомобильной магистрали Московское шоссе, имеет хорошую транспортную доступность. Фактически площадь участка 14 соток + 14 соток прилегающая территория под благоустройство. Все инженерные коммуникации подведены к границе участка. Рядом остановки общественного транспорта, по-соседству Автомоика и Шиномонтаж. Участок в собственности.

#объект в нашей базе 2183230#

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Отзыв о сайте

11 000 000 Р ↑ 785 714 Р/сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение

PRO

Центральная Ипотечная Корпорация
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Ещё 568 объектов

ЦИК
центральная ипотечная корпорация

Андрей Федяев
Нет отзывов

ОСТАФЬЕВО
ЖК «Остафьево» в Москве
Квартиры с отделкой от 3 млн руб.
Только до 31.12 скидки до 3%. Ипотека от 3%
+7 (495) 021-03-50


Квартиры от **3,0** млн руб. **САМОЛЕТ**

Застройщик ООО Специализированный Застройщик «СР-Групп». Скидка до 31.12.19. Подробнее и пр. декларация на самолётgroup.ru. Ипотека от банка «Открытие», лиц. №2209 от 24.11.14 г. ПВ от 20%. макс. сумма 2400000 руб. Срок – 30 лет

Объект и собственника

prodan_zemelnый_uchastok_v_kolomne x | Купить земельный участок в Коломне x | 290 объявлений - Купить земельный участок в Коломне x | Купить участок 11сот. Советский район x

kolomna.cian.ru/sale/suburban/221911620/



6 фото

11 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**
Площадь Статус земли

Продажа от собственника! ГАЗ, канализация, электричество по границе участка. В 50м - детская площадка. Все остальные вопросы по телефону или при встрече.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Отзыв о сайте

440 000 Р 40 000 Р/сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение

Собственник
ID 44644983

Клубный дом Vitality
Новогодняя акция до 25.12.2019!
Квартиры бизнес-класса от 9.2 млн руб.
3 мин до м. Дубровка. Европланировки
+7 (495) 126-96-45

Застройщик ГрандСистемс. Подробности акции и проектная декларация на vitalitydom.ru

Проверьте чистоту объекта
Заказать проверку

Отзыв о сайте

продам земельный в колодне x 744 объявления - Продажа уч... x Купить земельный участок в x Участок 23 сот. (промназначе... x 290 объявлений - Купить зем... x

avito.ru/kolomna/zemelynye_uchastki/uchastok_23_sot_promnaznacheniya_1513675940

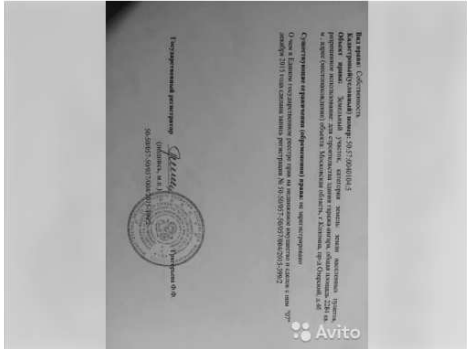
скидки.
Указанная выгода представляет собой скидку от указанной конкретным Дилером фактической

Все объявления в Колодне / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения

Участок 23 сот. (промназначения)

4 500 000 €

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 08:53



Показать телефон
8 985 xxx-xx-xx


Написать сообщение

alex
Частное лицо
На Авито с января 2019

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1513675940, 1943 (+1)



публикация офертой. Компания Renault оставляет за собой право выносить изменения в условия аренды. Укажите цену, имя и условия аренды и участие Дилера в заказе у сотрудников. Мы не несем ответственности за действия Дилера.

...yandex.ru/.../Dhd4IKGYa9K5OES2CNnPlLq00000EBp_5a02i09W10Xe172CxxHP3001hFUmuGU800NYcPn6a07QwPANDW1chh9mZsW0SZfa5tg070ydzFRW1ufRbznt00G800VshbXpW0Shirle0P02-07Yi-A-00WZZGAW0fj8cm6v0gFA5-pNWEDdy0A_...

продам земельный в колодне x 744 объявления - Продажа уч... x Купить земельный участок в x Участок 30 сот. (промназначе... x 290 объявлений - Купить зем... x


avito.ru/kolomna/zemelynye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1783898822

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Коломна Найти



Скачайте приложение Volkswagen Connect


Общайтесь с умным автомобилем Узнать больше

Все объявления в Колодне / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения

Участок 30 сот. (промназначения)

7 500 000 €

Добавить в избранное Добавить заметку 13 декабря в 11:00



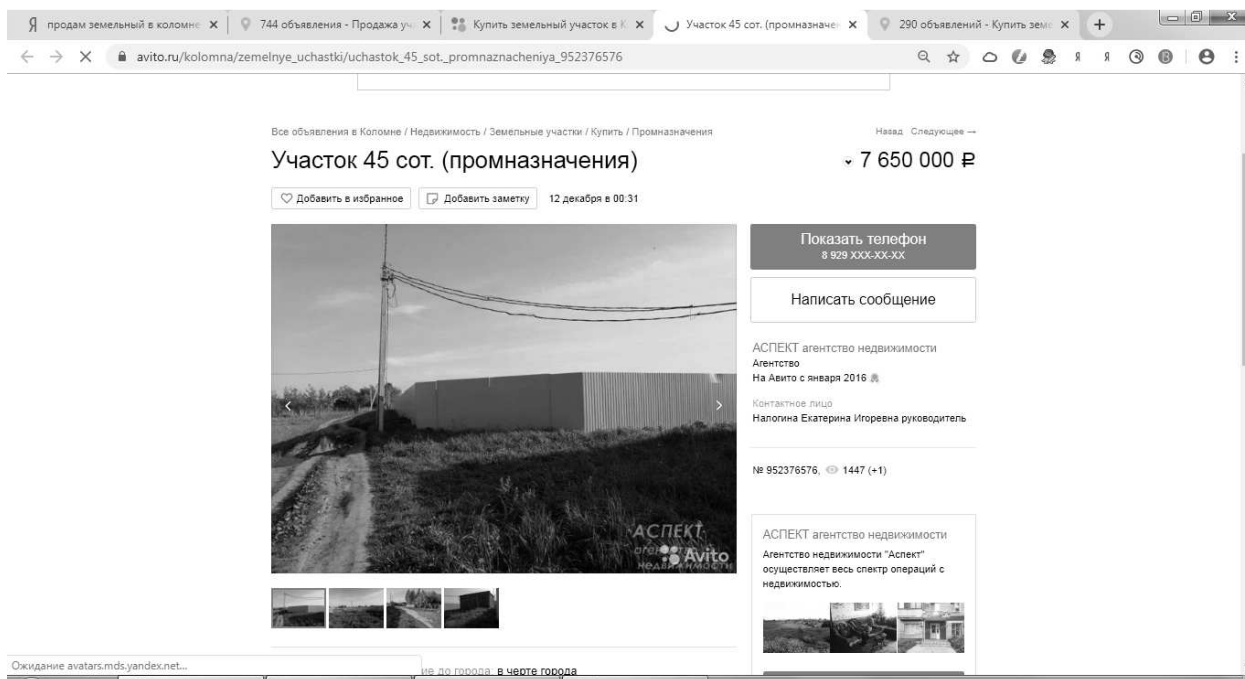
Показать телефон
8 929 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Дмитрий
Агентство
На Авито с сентября 2017
Завершено 16 объявлений

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Обоснование корректирующих коэффициентов.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка на состав передаваемых прав. Правовой статус объекта оценки и объектов-аналогов идентичен (собственность). В связи с этим корректировка не применялась.

Для перехода стоимости прав собственности к стоимости прав долгосрочной аренды применялась корректировка 0,7 на основании Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть II / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниж. Новгород, 2018.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Так как рассматриваемые объекты-аналоги представлены на открытом рынке в течение периода, соответствующего типичному сроку экспозиции, корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть II / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниж. Новгород, 2018. Среднее значение скидки на торг составит 18%.

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

**Справочник оценщика
недвижимости-2018**

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
ЧАСТЬ II**

Физические характеристики объекта
Характеристики, отражающие
функциональное назначение объекта
Передаваемые имущественные права
Скидки на торг
Коэффициенты капитализации

Нижний Новгород 2018

**12.3. Значения скидок на торг на неактивном
рынке**

12.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

279

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от центра города и т.д. В данном расчете корректировка не применялась.

Корректировка на площадь земельного участка. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть II / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниж. Новгород, 2018.

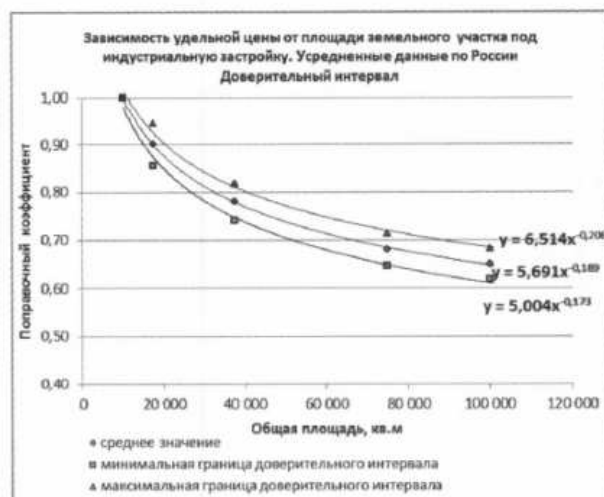


Таблица – Расчет корректировки на площадь земельного участка

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь	8 143	10 000	3 711	9 300	8 400
Стоимость 1 кв. м рассчитанная по уравнению, руб.	1,04	1,00	1,20	1,01	1,03
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		1,04	0,89	1,03	1,01

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход к автодороге (состояние подъездных путей хорошее).

Корректировка на назначение и использование. Поправка учитывает категорию земель и разрешенное использование. Рассматриваемые объекты-аналоги и объект оценки имеют идентичное назначение и текущее использование. Корректировка не применялась.

Корректировки на наличие коммуникаций. Корректировка не применялась в связи с одинаковым составом доступных коммуникаций у объекта оценки и у объектов-аналогов.

Таблица – Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом

База, г.Подольск

Показатель	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	Объект недвижимости (база)	Объект недвижимости (база)	Объект недвижимости (база)	Объект недвижимости (база)	Объект недвижимости (база)	Объект недвижимости (база)
Источник информации		https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2200_m_1596758312	https://orekhovo-zuuevo.cian.ru/sale/commercial/146318625/	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/220276300/	https://www.cian.ru/sale/commercial/219795816/	https://www.cian.ru/sale/commercial/192494194/
Цена предложения, руб.		65 000 000	90 000 000	45 000 000	125 000 000	51 000 000
Общая площадь помещений, кв. м	3 453	2 190,0	4 352,0	2 200,0	4 256,9	1 963,0
Площадь земельного участка, кв. м	9 168	1 800	10 000	12 500	5 190	2 836
Цена предложения за единицу общей площади улучшений, руб./кв. м		29 680	20 680	20 455	29 364	25 981
Корректировки						
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 680	20 680	20 455	29 364	25 981
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 680	20 680	20 455	29 364	25 981
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 680	20 680	20 455	29 364	25 981
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		29 680	20 680	20 455	29 364	25 981
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена, руб.		26 712	18 612	18 410	26 428	23 383
<i>Вид использования</i>		нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		26 712	18 612	18 410	26 428	23 383
<i>Местоположение</i>	Московская обл.,	Московская	Московская обл.,	Московская обл.,	Московская обл.,	Московская

	Подольск	обл., г. Электросталь	г. Орехово-Зуево	г. Чехов	Люберецкий го.	обл., Люберецкий го.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		26 712	18 612	18 410	26 428	23 383
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		26 712	18 612	18 410	26 428	23 383
<i>Площадь, кв. м</i>	3 453,0	2 190,0	4 352,0	2 200,0	4 256,9	1 963,0
Корректирующий коэффициент		0,95	1,03	0,95	1,03	0,93
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 376	19 170	17 490	27 221	21 746
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 376	19 170	17 490	27 221	21 746
<i>Используемость площадей</i>	все	все	все	все	все	все
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 376	19 170	17 490	27 221	21 746
<i>Физическое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,000	1,00	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 376	19 170	17 490	27 221	21 746
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 376	19 170	17 490	27 221	21 746
<i>Использование (назначение строений)</i>	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 376	19 170	17 490	27 221	21 746
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		5 075	3 834	3 498	5 444	4 349
Стоимость улучшений, полученная сравнительным подходом, руб./кв. м				22 200		
Стоимость единого объекта недвижимости, руб.				76 656 600		
Стоимость прав на земельный участок, руб.				14 900 000		
Стоимость объектов недвижимости (зданий и сооружений), руб.				61 756 600		

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь	3 453,00	2 190,00	4 352,00	2 200,00	4 256,90	1 963,00
Стоимость 1 кв.м. рассчитанная по уравнению, руб.	0,70	0,74	0,68	0,74	0,68	0,75
Корректирующий коэффициент на площадь, ед.		0,95	1,03	0,95	1,03	0,93

База, г.Коломна

Показатель	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	Объект недвижимости (база)	Объект недвижимости (база)	Объект недвижимости (база)	Объект недвижимости (база)	Объект недвижимости (база)	Объект недвижимости (база)
Источник информации		https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2200_m_1596758312	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/146318625/	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/220276300/	https://www.cian.ru/sale/commercial/219795816/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1192494194/
Цена предложения, руб.		65 000 000	90 000 000	45 000 000	125 000 000	51 000 000
Общая площадь помещений, кв. м	1 336	2 190,0	4 352,0	2 200,0	4 256,9	1 963,0
Площадь земельного участка, кв. м	5 176	1 800	10 000	12 500	5 190	2 836
Цена предложения за единицу общей площади улучшений, руб./кв. м		29 680	20 680	20 455	29 364	25 981
Корректировки						
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 680	20 680	20 455	29 364	25 981
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 680	20 680	20 455	29 364	25 981
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 680	20 680	20 455	29 364	25 981
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		29 680	20 680	20 455	29 364	25 981
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг	торг

Корректирующий коэффициент		0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена, руб.		26 712	18 612	18 410	26 428	23 383
<i>Вид использования</i>		нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		26 712	18 612	18 410	26 428	23 383
<i>Местоположение</i>	Московская обл., Коломна	Московская обл., г. Электросталь	Московская обл., г. Орехово-Зуево	Московская обл., г. Чехов	Московская обл., Люберецкий го.	Московская обл., Люберецкий го.
Корректирующий коэффициент		0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Скорректированная цена, руб./кв. м		18 698	13 028	12 887	18 500	16 368
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		18 698	13 028	12 887	18 500	16 368
<i>Площадь, кв. м</i>	1 336,0	2 190,0	4 352,0	2 200,0	4 256,9	1 963,0
Корректирующий коэффициент		1,05	1,13	1,05	1,13	1,04
Скорректированная цена, руб./кв. м		19 633	14 722	13 531	20 905	17 023
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		19 633	14 722	13 531	20 905	17 023
<i>Используемость площадей</i>	все	все	все	все	все	все
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		19 633	14 722	13 531	20 905	17 023
<i>Физическое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,000	1,00	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м		19 633	14 722	13 531	20 905	17 023
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		19 633	14 722	13 531	20 905	17 023
<i>Использование (назначение строений)</i>	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		19 633	14 722	13 531	20 905	17 023
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		3 927	2 944	2 706	4 181	3 405
Стоимость улучшений, полученная сравнительным подходом, руб./кв. м		17 163				
Стоимость единого объекта недвижимости, руб.		22 929 800				

Стоимость прав на земельный участок, руб.		2 056 000
Стоимость объектов недвижимости (зданий и сооружений), руб.		20 873 800

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь	1 336,00	2 190,00	4 352,00	2 200,00	4 256,90	1 963,00
Стоимость 1 кв.м. рассчитанная по уравнению, руб.	0,78	0,74	0,68	0,74	0,68	0,75
Корректирующий коэффициент на площадь, ед.		1,05	1,13	1,05	1,13	1,04

Магазин, г. Коломна

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Источник информации		https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/221071008/	https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/199299761/	https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/220563882/
Цена предложения, руб.		9 000 000	40 000 000	17 400 000
Общая площадь помещений, кв. м	117,80	114,0	627,0	238,0
Площадь земельного участка, кв. м	60	-	-	-
Цена предложения за единицу общей площади улучшений, руб./кв. м		78 947	63 796	73 109
Корректировки				
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		78 947	63 796	73 109
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		78 947	63 796	73 109
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		78 947	63 796	73 109
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		2019 г.	2019 г.	2019 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		78 947	63 796	73 109
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена, руб.		71 052	57 416	65 798
<i>Вид использования</i>		нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		71 052	57 416	65 798
<i>Местоположение</i>	Московская обл., Коломна	Московская обл., Коломна	Московская обл., Коломна	Московская обл., Коломна
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		71 052	57 416	65 798
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		71 052	57 416	65 798
<i>Площадь, кв. м</i>	117,8	114,0	627,0	238,0
Корректирующий коэффициент		1,00	1,20	1,08
Скорректированная цена, руб./кв. м		71 052	68 899	71 062
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		71 052	68 899	71 062
<i>Используемость площадей</i>	все	все	все	все
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		71 052	68 899	71 062
<i>Физическое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,000	1,00	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м		71 052	68 899	71 062
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		71 052	68 899	71 062
<i>Использование (назначение строений)</i>	торгово-офисное	торговое	торговое	торговое
Корректирующий коэффициент		0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена, руб./кв. м		63 947	62 009	63 956

Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,34
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		21 103	20 463	21 745
Стоимость улучшений, полученная сравнительным подходом, руб./кв. м		63 311		
Стоимость единого объекта недвижимости, руб.		7 458 000		
Стоимость прав на земельный участок, руб.		100 000		
Стоимость объектов недвижимости (зданий и сооружений), руб.		7 358 000		

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	117,80	114,00	627,00	238,00
Стоимость 1 кв.м. рассчитанная по уравнению, руб.	1,05	1,05	0,86	0,96
Корректирующий коэффициент на площадь, ед.		1,00	1,20	1,08

Здание, г.Рязань

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
Источник информации		https://ryazan.ci an.ru/sale/commercial/22205038 8/	https://ryazan.ci an.ru/sale/commercial/22149017 9/	https://ryazan.ci an.ru/sale/commercial/22121885 5/
Цена предложения, руб.		16 440 000	37 586 176	50 400 000
Общая площадь помещений, кв. м	691,80	435,0	1 109,7	1 546,0
Площадь земельного участка, кв. м	541	-	2 750	2 200
Цена предложения за единицу общей площади улучшений, руб./кв. м		37 793	33 871	32 600
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 793	33 871	32 600
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 793	33 871	32 600
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 793	33 871	32 600
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		2019 г.	2019 г.	2019 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		37 793	33 871	32 600
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена, руб.		34 014	30 484	29 340
<i>Вид использования</i>		нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		34 014	30 484	29 340
<i>Местоположение</i>	г.Рязань	г.Рязань	г.Рязань	г.Рязань
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		34 014	30 484	29 340
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		34 014	30 484	29 340
<i>Площадь, кв. м</i>	691,8	435,0	1 109,7	1 546,0
Корректирующий коэффициент		0,95	1,06	1,09
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 313	32 313	31 981
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 313	32 313	31 981
<i>Используемость площадей</i>	все	все	все	все
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 313	32 313	31 981
<i>Физическое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,000	1,00	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 313	32 313	31 981
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 313	32 313	31 981
<i>Использование (назначение строений)</i>	торгово-офисное	торговое	торговое	торговое
Корректирующий коэффициент		0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 082	29 082	28 783
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,34
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		9 597	9 597	9 786
Стоимость улучшений, полученная сравнительным подходом, руб./кв. м		28 980		
Стоимость единого объекта недвижимости, руб.		20 048 400		
Стоимость прав на земельный участок, руб.		2 552 000		
Стоимость объектов недвижимости (зданий и сооружений), руб.		17 496 400		

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	691,80	435,00	1 109,70	1 546,00
Стоимость 1 кв.м. рассчитанная по уравнению, руб.	0,85	0,90	0,80	0,77
Корректирующий коэффициент на площадь, ед.		0,95	1,06	1,09

Помещение, г.Рязань

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Помещение	Здание	Здание	Здание
Источник информации		https://ryazan.ci an.ru/sale/commercial/19454986 8/	https://ryazan.ci an.ru/sale/commercial/19478058 9/	https://ryazan.ci an.ru/sale/commercial/19945752 6/
Цена предложения, руб.		3 750 000	9 000 000	4 400 000
Общая площадь помещений, кв. м	388,30	440,0	1 049,0	424,0
Площадь земельного участка, кв. м	548	-	-	-
Цена предложения за единицу общей площади улучшений, руб./кв. м		8 523	8 580	10 377
<i>Корректировки</i>				

<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		8 523	8 580	10 377
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		8 523	8 580	10 377
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		8 523	8 580	10 377
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		2019 г.	2019 г.	2019 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		8 523	8 580	10 377
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена, руб.		7 671	7 722	9 339
<i>Вид использования</i>		нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		7 671	7 722	9 339
<i>Местоположение</i>	г.Рязань	г.Рязань	г.Рязань	г.Рязань
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		7 671	7 722	9 339
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		7 671	7 722	9 339
<i>Площадь, кв. м</i>	388,3	440,0	1 049,0	424,0
Корректирующий коэффициент		1,02	1,11	1,01
Скорректированная цена, руб./кв. м		7 824	8 571	9 432
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		7 824	8 571	9 432
<i>Используемость площадей</i>	все	все	все	все
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		7 824	8 571	9 432
<i>Физическое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,000	1,00	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м		7 824	8 571	9 432
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		7 824	8 571	9 432
<i>Использование (назначение строений)</i>	торгово-офисное	торговое	торговое	торговое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		7 824	8 571	9 432
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,34
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		2 582	2 828	3 207
Стоимость улучшений, полученная сравнительным подходом, руб./кв. м		8 617		
Стоимость единого объекта недвижимости, руб.		3 346 000		
Стоимость прав на земельный участок, руб.		487 000		

Стоимость объектов недвижимости (зданий и сооружений), руб.		2 859 000
--	--	------------------

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	388,30	440,00	1 049,00	424,00
Стоимость 1 кв.м. рассчитанная по уравнению, руб.	0,91	0,89	0,81	0,90
Корректирующий коэффициент на площадь, ед.		1,02	1,11	1,01

Описание объектов аналогов.

prodam помещение коломна — x | 88 объявлений - Купить помеш... x | Купить помещение свободного... x

kolomna.cian.ru/sale/commercial/221071008/

114 м² Площадь | 1 из 4 Этаж | Свободно Помещение

Продам помещение 114 кв.м., 1/4 кирп., потолок 3,5 м., земля в собственности

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	9 000 000 Р
Ставка	78 948 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Отзыв о сайте | Пожаловаться

9 000 000 Р ↓

78 948 Р за м²

PRO
Ольга Бабкина
Альфа-Недвижимость
Нет отзывов
Ещё 28 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Технопарк Peregva
Продажа офисного здания рядом с м. Марьино. 100 000 руб./м². Инфраструктура, паркинг. +7 (495) 152-84-21

prodam помещение коломна — x | 88 объявлений - Купить помеш... x | Продаю торговую площадь 62... x

kolomna.cian.ru/sale/commercial/199299761/

2 фото

627 м² Площадь | 1 из 6 Этаж | Свободно Помещение

Назначение: стрит ритейл

Номер лота на нашем сайте: 29368. Помещение на первом этаже жилого 9-ти этажного дома, общей площадью 627.4 м², в непосредственной близости от ж/д станции "Голутвин". В центре густонаселенного жилого массива. На линии активных пешеходных маршрутов. Удобный подъезд, стоянка для автомобилей. Торговый зал более 400м², два отдельных входа. Помещение без арендаторов. Сделайте своё ценовое предложение.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Отзыв о сайте

40 000 000 Р ↓

63 796 Р за м²

PRO
PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость
Агентство недвижимости
Ещё 1233 объекта

Показать телефон

ДК «Симоновский»
Аренда помещений от 30 до 1000 м². Круглосуточная охрана. Паркинг на 2000 м.п. Звоните! Выгодные условия продаж! +7 (495) 152-00-51

Выгодные условия действуют до 31.12.2019, подробности на сайте www.simonovskiy.ru

продам здание рязань — Яндекс X | 25 объявлений - Купить здание X | Купить здание 435м² М-5 Урал X

ryazan.cian.ru/sale/commercial/222050388/

3 фото

435 м²
Площадь

1 этаж
Этажность

ID в ИМЛС: 605102 Продам Здание площадью 435 м², располагается по первой линии федеральной трассы М5 УРАЛ.
имеется большая зона погрузки-разгрузки, парковка.
В помещении выполнен базовый ремонт.
На 1/3 части здания имеется второй этаж с кабинетной системой.
Все коммуникации: отопление, электричество, водоснабжение, водоотведение.
Расстояние до г. Москва 180 км.
В соседних зданиях: автосалон, крупная транспортная компания, оптовый магазин и др.
В данный момент здание используется под автомойку.

16 440 000 ₺
37 794 ₺ за м²

PRO
ID 21157205
Агентство недвижимости

Показать телефон

Ольга Федяева
Нет отзывов

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Отзыв о сайте

продам здание рязань — Яндекс X | 25 объявлений - Купить здание X | Продаю здание 1109,7м² Старо X

ryazan.cian.ru/sale/commercial/221490179/

11 фото

1 109,7 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

Продается комплекс:
- нежилое здание (учебный корпус, 2-этажный) - 848,2 кв. м,
- нежилое здание (склад, 1-этажное) - 130,8 кв. м,
- нежилое здание (гараж, 1-этажный) - 38 кв. м,
- нежилое здание (овощехранилище) - 92,7 кв. м,
- земельный участок - 2 750 +/- 18 кв. м.
Адрес: Рязанская обл., г. Рязань, ул. Старореченская, д. 1, корп. 2. Кадастровые номера
62:29:0030038:1815, 62:29:0030038:367, 62:29:0030038:369, 62:29:0030038:368, 62:29:0030038:1853.
Земли населенных пунктов - для обслуживания нежилых зданий.
Реализация в рамках банкротства ООО МСК "Страж".

37 586 176 ₺
33 871 ₺ за м²

PRO
РАД
Агентство недвижимости
Еще 85 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Ольга Владимировна Орлова
Нет отзывов

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Отзыв о сайте

продам здание рязань — Яндекс x | Купить помещение под произв x | Купить помещение под произв x

ryazan.cian.ru/sale/commercial/194549868/

8 фото

440 м² **Свободно**
Площадь Помещение

Южный промузел, под производство или склад, 440 кв.м., Н=4-8 м, электричество, газовая котельная, вода, канализация, территория, хороший подъезд.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	3 750 000 Р
Ставка	8 523 Р за м ²
Налог	НДС включен: 625 000 Р

Отзыв о сайте

3 750 000 Р ↓
8 523 Р за м²

PRO
Аверс
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Ещё 65 объектов

АВЕРС
Региональный
Центр
Недвижимости

Показать телефон

Написать сообщение

продам здание рязань — Яндекс x | Купить помещение под произв x | Купить помещение под произв x

ryazan.cian.ru/sale/commercial/194780589/

5 фото

1 049 м² **Свободно**
Площадь Помещение

Продается производственно-складское помещение, территория бывшего "РЗХВ", 1049 м2 кирпич, 220 и 380 В, 350 кВт - возможно увеличение, все коммуникации, огороженная закрытая территория, подъезд для фур. Торг.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	9 000 000 Р
Ставка	8 580 Р за м ²
Налог	НДС включен: 1 500 000 Р

Отзыв о сайте

9 000 000 Р ↓
8 580 Р за м²
✉ Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO
Аверс
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Ещё 65 объектов

АВЕРС
Региональный
Центр
Недвижимости

Показать телефон

Написать сообщение

prodam здание рязань — Яндекс x Купить помещение под произв... x Купить помещение под произв... x

ruazan.cian.ru/sale/commercial/199457526/ ID 17501718

2 фото

424 м² 1 из 1 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Продается помещение в Железнодорожном районе г. Рязани, р-н Дашки Военные, площадью 424 кв.м, кирпично-блочное. Возможно подключение центрального отопления, воды, канализации. Электричество 25 кВт. Возможно использование под производство, склад, автосервис и т.д.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон

Условия сделки

Цена	4 400 000 Р
Ставка	10 378 Р за м ²
Налог	УСН

4 400 000 Р
10 378 Р за м²

PRO
Лабрис
Агентство недвижимости
На рынке с 2001 года
Ещё 208 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

Илья Захарченко
Нет отзывов

Нервная систе... x Производствен... x Здание (С), 3 00... x Продам произв... x Продаю произв... x Производствен... x Производствен... x

https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2200_m_1596758312

Производственное помещение, 2200 м² 65 000 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 25 октября в 08:35



8 929 659-84-93
Написать сообщение

МосПромЗемля
Агентство
Контактное лицо:
Дмитрий
№ 1566758312, © 2034 (+11)

МосПромЗемля
Интернет-портал компании
«МосПромЗемля» - созданный с целью упростить покупателям поиск вариантов земельных участков и объектов промышленного назначения.
79 объявлений агентства

Площадь: 2200 м²
Московская область, Электросталь, ул. Горького Показать карту

В продаже производственно-складское помещение общей площадью 2200 м² на земельном участке 18 соток. Помещение под производство мебели расположено в 50 км от МКАД по Горьковскому шоссе в промышленной зоне г. Электросталь. Земельный участок и все здания в собственности. Находятся на кадастровом учете. Производственно-офисное здание 2050 м². Складское помещение 140 м². В здании проведен капитальный ремонт. Есть отдельные кабинеты для офиса. Здание занято под производство мебели. В здании находится станочное и прочее оборудование для производства мебели, стоимость оборудования рассматривается отдельно. Все оборудование в идеальном рабочем состоянии. Оформлен сервитут на проезд к территории. Проведены телефония и интернет.

Коммуникации:
— электроэнергия в собственности, мощность 150 кВт.
— собственная котельная, работа которой полностью автоматизирована. Котельная работает на сжиженном газе.

вчера, 11:13 489 просмотров, 2 за сегодня

Здание (А+), 4 352 м²

Московская область, Орехово-Зуево, ул. Дзержинского, 1 На карте
 Новогиреево - 30 мин. на транспорте
 Горьковское шоссе, 50 км от МКАД

В избранное Пожелать

МЕТАЛИНВЕСТБАНК
Коммерческая ипотека
от 12%
онлайн заявка


90 000 000 ₪
 20 681 ₪ за м²

ID 10484194
+7 926 390-00-62
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Продажа офисов в БЦ
 От 50 до 230 м² в действующем БЦ. Свободные планировки. Крытый паркинг. Собственник. LOFT-офисы от 115 000 руб./м².
+7 (495) 126-92-05

Аренда помещений от 45 000 руб./мес. от 36 м²
 Помещения на первых этажах. Свободные планировки. Места под вывески. Витрины. Высокие потолки. Помещения на 1 линии. Интенсивный трафик. Благоустроенный район.
+7 (495) 126-55-79
 Застройщик ООО «А101». Предложение ограничено. Проектные декларации на сайте www.a101.ru



4 352 м² 3 этажа А+ 1987
 Площадь Этажность Класс Год постройки

Продается здание в центре города Орехово-Зуево и участок 1Га
 Здание и участок полностью в собственности ООО. Документы готовы.
 В здании размещалась книжная типография.
 Свободный подъезд и загрузка разгрузка фур.
 Состояние здание: отличное
 Высота потолков: 4,60 до подвесного потолка, 5,85 до перекрытия
 Год постройки: 1983
 основная 3546 + 206 гараж + технический этаж 300 + подвал 300
 2-тех.этаж.

вчера, 11:13 489 просмотров, 2 за сегодня

Здание (А+), 4 352 м²

Московская область, Орехово-Зуево, ул. Дзержинского, 1 На карте
 Новогиреево - 30 мин. на транспорте
 Горьковское шоссе, 50 км от МКАД

В избранное Пожелать

МЕТАЛИНВЕСТБАНК
Коммерческая ипотека
от 12%
онлайн заявка


90 000 000 ₪
 20 681 ₪ за м²

ID 10484194
+7 926 390-00-62
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Продажа офисов в БЦ
 От 50 до 230 м² в действующем БЦ. Свободные планировки. Крытый паркинг. Собственник. LOFT-офисы от 115 000 руб./м².
+7 (495) 126-92-05

Аренда помещений от 45 000 руб./мес. от 36 м²
 Помещения на первых этажах. Свободные планировки. Места под вывески. Витрины. Высокие потолки. Помещения на 1 линии. Интенсивный трафик. Благоустроенный район.
+7 (495) 126-55-79
 Застройщик ООО «А101». Предложение ограничено. Проектные декларации на сайте www.a101.ru



4 352 м² 3 этажа А+ 1987
 Площадь Этажность Класс Год постройки

Продается здание в центре города Орехово-Зуево и участок 1Га
 Здание и участок полностью в собственности ООО. Документы готовы.
 В здании размещалась книжная типография.
 Свободный подъезд и загрузка разгрузка фур.
 Состояние здание: отличное
 Высота потолков: 4,60 до подвесного потолка, 5,85 до перекрытия
 Год постройки: 1983
 основная 3546 + 206 гараж + технический этаж 300 + подвал 300
 2-тех.этаж.

Действует договор с "Электросетями", по которому оплачены и проведены все необходимые работы (заменены трансформаторы 2х400 квт, проложены и заведены в здание кабели, установлены щиты).
 Осталось оплатить 1,8 для подключения дополнительно 530 квт
 заменены все коммуникации и светильники
 2. подведена выделенная безлимитная оптоволоконная линия интернет
 3. городские телефоны
 4. установлена система автоматического учета расхода тепловой энергии
 5. работающая вентиляция помещений (тех.этаж с разводкой по помещениям)
 6. огороженная территория со сквозным проездом, транспортные проемы с рольворотами на этажах
 7. городское водоснабжение
 8. два работающих лифта
 9. комм. платежи (с НДС): тепло 650000/год вода 15000/мес лифт 9000/мес э/э (освещение) 20000/мес
 проведена в 2012 году экспертиза перекрытий и фундамента
 проведена в 2013 году экспертиза для надстройки над складом офисных помещений площадью 380 кв.м.
 склад и гараж - отапливаемые
 Участок под зданием также в собственности.
 Площадь участка 1 гектар
 Если не отвечаю на мобильный - пришлите смс или напишите в ватсап. очень много спама.
 При обращении вышло ссылку на видео экскурсию по зданию. можно добавить сверху ндс если нужно

Узнайте больше
 Оставьте отзыв

Яндекс [Продажа по...](#) [Продаю по...](#) [Продажа за...](#) [Купить бизн...](#) [Купить здан...](#) [Продажа по...](#) [Продажа по...](#)

https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/220276300/

вчера, 17:21 6 просмотров, 0 за сегодня

Производство, 1 700 м²

Московская область, Чехов, Венюково микрорайон, ул. Комсомольская, вл3 На карте

Симферопольское шоссе, 45 км от МКАД

В избранное [Пожаловаться](#)

псб

Кредит от 8,5% на коммерческую недвижимость

Онлайн-заявка

Согласованное адресное бюро России № 2251.

45 000 000 ₹

26 471 ₹ за м²


PRO

Грифон-ЛК

Агентство недвижимости
Еще 33 объекта

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



22 фото

1 700 м²

Площадь

1 из 3

Этаж

Свободно

Помещение

Предлагается на продажу производственно-офисный корпус общей площадью 1700 кв. м., из них производственные цеха 1300 кв. м (потолки 6 м., стены сэндвич-панель, пол - бетон, подъемные и административно-офисная часть, 3 этажа, 400 кв. м стены кирпичные,

Яндекс [Продажа по...](#) [Продаю по...](#) [Продажа за...](#) [Купить бизн...](#) [Купить здан...](#) [Продажа по...](#) [Продажа по...](#)

https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/220276300/

45 000 000 ₹

26 471 ₹ за м²


PRO

Грифон-ЛК

Агентство недвижимости
Еще 33 объекта

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



22 фото

1 700 м²

Площадь

1 из 3

Этаж

Свободно

Помещение

Предлагается на продажу производственно-офисный корпус общей площадью 1700 кв. м., из них производственные цеха 1300 кв. м (потолки 6 м., стены сэндвич-панель, пол - бетон, подъемные ворота, отопление) и административно-офисная часть, 3 этажа, 400 кв. м стены кирпичные, обшитые металлопрофилем с утеплителем. Холодный склад площадью 500 м² - стены металлопрофиль. По документам площадь склада 2150 м² - возможно увеличение площадей. Земельный участок площадью 1,25 Га, с ровной поверхностью. Разрешенное использование - для производства. Железнодорожный тупик на участке. Территория огорожена, удобные подъездные пути с бетонным покрытием. Удобное расположение, удобный подъезд для рабочих - рядом автобусная остановка. Развитая инфраструктура Собственность принадлежит физ.лицу. Документы готовы для сделки, оперативный показ.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

45 000 000 ₹

[Отзыв о сайте](#)

Яндекс | Купить бизнес 4256м² ул. Карл... | Купить здание 6200м² Полева... | <https://www.cian.ru/sale/commercial/219795816/>


Фотографии (17) Описание На карте Контактное лицо

16 окт, 22:12 18 просмотров, 3 за сегодня

Готовый бизнес, 4 256 м²

Московская область, Люберцы городской округ, Красково дл. ул. Карла Маркса, 117Б На карте
Егорьевское шоссе, 26 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



17 фото

4 256 м² Площадь
5 из 5 Этаж
Офис Тип недвижимости

Продается готовый арендный бизнес: офисное помещение (5 этажей) и производственных цех, расположенный по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос.Красково, ул.Карла Маркса, д.117, лит.Б, Б1. Текущий поток с аренды составляет 1 250 000 руб. в месяц. В 2008 г. произведен капитальный ремонт с заменой всех коммуникаций. В 2012 и 2014 годах, произведен текущий ремонт здания с вводом нового узла учета ГХВ, во всем здании установлены энергосберегающие пластиковые пакеты, а также введена дополнительная (резервная) линия энергооснабжения. В 2018г. произведена модернизация системы отопления и введена в эксплуатацию собственная котельная. Установлены пожарная и охранная сигнализация, видеонаблюдение, круглосуточная охрана. В здании завешено два оптоволоконных кабеля, централизованная серверная, мини АТС. Вент-я/конд-ние: центральное
Коммуникации: центральные

псб
Кредит от 8,5% на коммерческую недвижимость
Онлайн-заявка

125 000 000 Р ↓
29 371 Р за м²
Следите за изменением цены
Включены НДС

PRO
Евгения Баранова
5.0 ★★★★★ 3 отзыва
Еще 23 объекта

+7 926 999-00-68
+7 495 664-91-22

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Продажа помещений в ТЦ
От 20 до 200 м² в действующем торговом центре, стрит-ритейл. Выход из метро. Собственник. Помещения от 5 млн руб! Готовый арендный бизнес
+7 (495) 126-92-05

Продажа офисов в БЦ
От 30 до 280 м² в действующем БЦ. Свободное планировки. Крытый паркинг. Собственник. LOFT-офисы от 115 000 руб./м².
+7 (495) 126-92-05

DM Tower
Продажа панорамных офисов от 78 м². Развитая инфраструктура, собственный паркинг.
+7 (495) 021-12-64


Застройщик «КР Прометей». Проектная декларация на сайте otstavka-bcl.ru

Яндекс | Продажа здания 1963м² ул. Кар... | Купить бизнес 4256м² ул. Карл... | Купить здание 6200м² Полева... | <https://www.cian.ru/sale/commercial/192494194/>

Здание, 1 963 м²

Московская область, Люберцы городской округ, Красково дл. ул. Карла Маркса, 117 На карте
Котельники - 25 мин. на транспорте
Егорьевское шоссе, 12 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



6 фото

1 963 м² Площадь
2 этажа Этажность

Здание 2-х этажное (в собственности) на Зем.участке 2836 кв.м. (в собственности) со всеми центральными коммуникациями. На 1-ом этаже производственные цеха 577кв. м., 315 и 262 кв. м. с отдельными воротами, сан. узлами и офисными кабинетами. На 2-ом этаже производственно офисные блоки. Выделенная Эл. мощность-170 КВт. Документы готовы, собственность на Юр. лицо. В настоящее время помещения заполнены арендаторами, можно рассматривать как арендный бизнес. Оперативный показ.Tорг.

МЕТАЛИНВЕСТБАНК
Коммерческая ипотека от 12%
онлайн заявка

51 000 000 Р ↓
25 981 Р за м²

PRO
ЖилКомСервис
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 214 объектов

+7 929 503-57-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Продажа помещений в ТЦ
От 20 до 200 м² в действующем торговом центре, стрит-ритейл. Выход из метро. Собственник. Помещения от 5 млн руб! Готовый арендный бизнес
+7 (495) 126-92-05

Продажа помещений от 5 300 000 руб. От 32 м² Отдельный вход. Витрины. Высокие потолки. Скидка до 10%
+7 (495) 126-55-69

Срок действия акции до 31.10.2019. Подробности на сайте commercial.a101.ru/promo/skioka-na-kommercheskuyu-nevizhnost-sentopoloprua. Застройщик ООО «А101». Проектные декларации на сайте www.a101.ru

Продажа офисов в БЦ
От 50 до 280 м² в действующем БЦ. Свободное планировки. Крытый паркинг. Собственник. LOFT-офисы от 115 000 руб./м².
+7 (495) 126-92-05

Узнайте больше
Отзыв о сайте | Помогите вам вопросы владельцу объявления.

Обоснование корректирующих коэффициентов.

Корректировка на имущественные права. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам (право собственности) и соответствует оцениваемому объекту. В связи с чем, корректировка на право собственности не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги представлены на открытом рынке в течение периода, соответствующего стандартному сроку экспозиции, корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2018. Среднее значение скидки на торг составляет 10%.

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

Справочник оценщика недвижимости-2018

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного подхода

Корректировка на вид использования. Корректировка не применялась, так как все рассматриваемые объекты обладают одинаковым видом использования.

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, о привлекательности окружающей застройки и т.д.

Корректировка на капитальность строений. Корректировка учитывает разную группу капитальности и материал стен объектов недвижимости, которая влияет на срок службы объекта.

Корректировка на площадь объекта оценки и аналогов. Корректировка по данному элементу сравнения учитывает разницу в стоимости между объектами недвижимости разной площади. Зависимость стоимости объекта недвижимости от площади описывается формулой, представленной в Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2018.

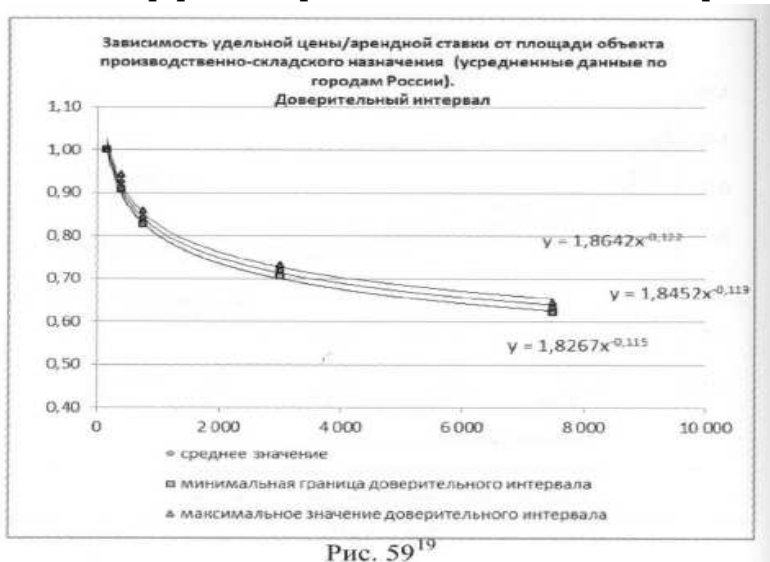


Рис. 59¹⁹

На основании приведенной зависимости рассчитаны корректировки.

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход на автодорогу (состояние подъездных путей хорошее).

Корректировка на техническое состояние. Корректировка по данному параметру основывается на физическом износе выбранных для сравнения объектов-аналогов. Здесь очевидна обратная зависимость – чем больше будет процент физического износа у объекта-аналога, тем меньше будет его стоимость на рынке по сравнению с менее изношенными объектами. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

Корректировки на наличие инженерных коммуникаций. Поправка учитывает наличие инженерных коммуникаций объекта производственно-складского назначения. Корректировка не применялась, т.к. у всех объектов присутствуют коммуникации.

Корректировка на текущее использование (назначение) площадей. Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения.

Корректировка на наличие ограждения. Как правило, стоимость объектов производственно-складского назначения зависит от расположения на огороженной территории. Корректировка не применялась.

Рыночная стоимость каждого отдельного здания (сооружения) рассчитывалась исходя из доли восстановительной стоимости каждого объекта в общей стоимости (см раздел согласование).

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

10.2.3 Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

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

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

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

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

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. Данное определение дает понимание математической сущности данного показателя. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}}$$

где:

$R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации

ЧОД – чистый операционный доход

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем наиболее эффективном использовании;

2) расчет ставки капитализации;

3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Оценка недвижимости предполагает следующие уровни дохода:

- ПВД (потенциальный валовой доход);
- ДВД (действительный валовой доход);
- ЧОД (чистый операционный доход);

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м

C_a – арендная ставка, руб./кв. м

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец (каков был бы поток доходов, если бы недвижимость была бы сдана в аренду). Контрактная арендная ставка используется для оценки частичных имущественных прав арендодателя.

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

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

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В отсутствие таковой для определения коэффициента недозагрузки (недоиспользования) анализируется ретроспективная и текущая информация по оцениваемому объекту, т.е. существующие арендные договора по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывает коэффициент недоиспользования объекта недвижимости.

Помимо потерь от недоиспользования и при сборе арендных платежей необходимо учесть прочие доходы, которые можно увязать с нормальным использованием данного объекта недвижимости в целях обслуживания, в частности, арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.д.), и не включаемые в арендную плату.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

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

Операционные расходы принято делить на:

- условнопостоянные;
- условнопеременные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условнопостоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условнопеременным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода) и т.д.

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

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$R_{\text{кап}} = R + n$$

где:

- R – ставка дисконтирования;
- n – норма возврата капитала.

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, также используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости, низкой ликвидности и инвестиционного менеджмента:

$$R = R_f + r_a + r_l + r_u$$

где:

- R_f – безрисковая ставка;
- r_a – риск вложений в объект;
- r_l – риск за низкую ликвидность объекта;
- r_u – риск инвестиционного менеджмента.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как российскими, так и западными показателями по безрисковым операциям. Безрисковой ставкой по западной методике считается ставка доходности по долгосрочным (20 лет) правительственным облигациям на мировом рынке (США, Германия, Япония и т.д.). При использовании данной безрисковой ставки к ней необходимо прибавить премию за риск инвестирования в Россию (страновой риск). Такой расчет безрисковой ставки принят в современной практике оценки,

но нарушает принцип доступности инвесторов к высоколиквидным активам, поскольку российские предприятия не могут серьезно рассматривать в качестве альтернативы вложение капитала в долгосрочные правительственные облигации мирового рынка. Данная безрисковая ставка активно использовалась в нашей стране на первых этапах становления оценки, так как этот период характеризовался некритичным тиражированием западного опыта без учета российской специфики. Сейчас в качестве безрисковой ставки чаще берется доходность по ОФЗ-ГКО

Расчет премий за риски:

– надбавка за низкую ликвидность. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемых объектов на рынке;

– надбавка за риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности;

– надбавка за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавку за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей.

Если прогнозируется изменение в стоимости актива, то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации, возврата основной суммы капитала. Норма возврата капитала показывает годовую величину возмещения средств, вложенных в объект недвижимости в том случае, если по каким-либо причинам прогнозируется потеря этих средств (полностью или частично) в период владения недвижимостью. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения для рекапитализации.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

– прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
– возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);

– возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Определение ставки дисконтирования.

В качестве безрисковой ставки использована доходность по облигациям Государственного займа, как наиболее надежного инструмента получения гарантированного дохода. Значение ставки доходности на дату оценки составило 6,83% годовых. Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/.

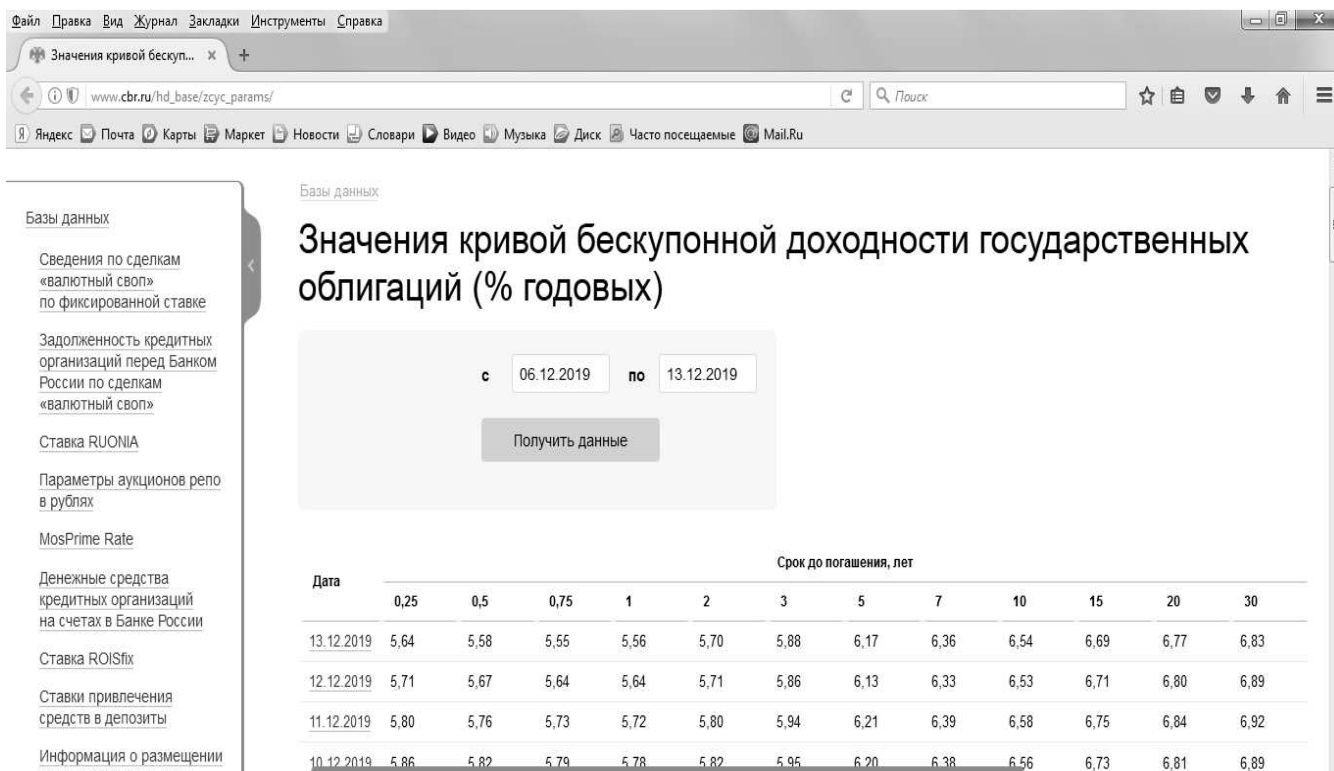


Таблица – Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный	1									
Изменение федерального и местного законодательства	Динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	1									
Ускоренный износ здания	Статичный	1									
Неполучение арендных платежей	Динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	Динамичный	1									
Криминогенные факторы	Динамичный	1									
Финансовые проверки	Динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	1									
		9	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		11									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		1,1									

Таким образом, поправка на риск вложения в объект недвижимости составит 1,1%.

Премия за низкую ликвидность есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$P = \frac{R_b \cdot L}{Q}$$

где:

P – премия за низкую ликвидность;

R_b – безрисковая ставка;

L – период экспозиции;

Q – общее количество месяцев в году.

$$P = 6,83 \cdot 12 / 12 = 6,83\% \text{ (для произв-складских объектов).}$$

$$P = 6,83 \cdot 10 / 12 = 5,69\% \text{ (для произв-складских объектов).}$$

Таблица – Компенсация за управление инвестициями (величина надбавки за инвестиционный менеджмент)*

Управление объектом	Уровень риска, премия за инвестиционный менеджмент
Постоянная полная загрузка объекта (нахождение в центре города), гарантированное отсутствие стихийных и аварийных ситуаций, быстрая скорость устранения последствий аварий и стихийных бедствий, отличное состояние.	Низкий (0% - 1,5 %)
Загруженность объекта на уровне «выше среднего» (нахождение в черте города), отсутствие форс-мажорных обстоятельств, средняя скорость устранения последствий аварий и стихийных бедствий, хорошее, удовлетворительное состояние.	Средний (1,5% - 3,5%)
Низкая степень загруженности объекта (удаленность от населенных пунктов), высокая вероятность возникновения аварийных ситуаций, повлекших за собой низкую скорость устранения их последствий для объекта, неудовлетворительное или аварийное состояние.	Высокий (3,5% - 5%)

*Источник информации: Шкала премий за инвестиционный менеджмент (Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.:2008, стр. 166)

Таким образом, ставка дисконтирования составит:

Наименование	Значение, % (склад, пр-во)	Значение, % (торговля, офис)
Безрисковая	6,83	6,83
Поправка за риск вложения в недвиж	1,10	1,10
Премия за низкую ликвидность	6,83	5,69
Компенсация за инвестиционный менеджмент	3,00	2,00
Норма возврата капитала (модель Ринга при сроке службы объекта 100 лет)	1,00	1,00
Ставка дисконтирования	18,76	16,62

Ставка капитализации для определения стоимости в постпрогнозный период определяется по следующему соотношению:

$$R = i \mp g$$

где:

R – коэффициент капитализации, %;

i – ставка дисконтирования, %;

g – темп роста (-) или снижения (+) денежного потока в постпрогнозный период, %.

Темп роста денежного потока (темп роста цен) составляет 4,5% для аналогичных объектов (источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Текущие и

прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2018).

6.2.1. Коллективное мнение оценщиков			
Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующие 5 лет (2019-2024 гг.), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 113			
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	4,5%	3,5%	5,4%
2. Специализированные высокочлассные складские объекты	4,8%	3,8%	5,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,1%	3,2%	5,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	3,5%	2,7%	4,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	5,1%	4,0%	6,2%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	4,2%	3,3%	5,1%
2. Специализированные высокочлассные складские объекты	4,7%	3,7%	5,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,0%	3,1%	4,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	3,5%	2,7%	4,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	5,0%	3,9%	6,1%

Границы расширенного интервала значений ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующие 5 лет (2019-2024 гг.)			
Таблица 114			
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	4,5%	1,2%	7,7%
2. Специализированные высокочлассные складские объекты	4,8%	1,5%	8,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,1%	1,0%	7,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	3,5%	0,4%	6,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	5,1%	1,6%	8,6%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	4,2%	1,0%	7,4%
2. Специализированные высокочлассные складские объекты	4,7%	1,2%	8,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,0%	0,8%	7,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	3,5%	0,3%	6,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	5,0%	1,4%	8,6%

Таким образом, ставка капитализации составит:

Наименование	Значение, % (склад, пр-во)	Значение, % (торговля, офис)
Ставка дисконтирования, %	18,76	16,62
Ожидаемый среднегодовой рост цен, %	4,50	4,50
Ставка капитализации, %	14,26	12,12

Расчет потенциального валового дохода. В данном случае размер принимаемой для расчетов арендной ставки определялся на основании арендных ставок объектов-аналогов, предлагаемых на рынке. Расчет представлен в приложении к настоящему отчету.

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД_i = S \times A_{i-1} \times \left(1 + \frac{R_i}{100\%}\right),$$

где:

ПВД_i – потенциальный валовый доход в i-том прогнозном году, руб.;

S – площадь, сдаваемая в аренду, м²;

A_{i-1} – размер арендной ставки в предшествующем i-тому году прогнозного периода, руб./год/м²;

R_i – темп роста арендных ставок в i-том году прогнозного периода, %.

Для получения величины действительного валового дохода предполагаемые потери от недозагрузки вычитаются из потенциального валового дохода. Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2018. средний процент недозагрузки при сдаче в аренду составляет от 10 до 20 %.

Согласно Вольновой В.А. операционные расходы могут достигать 10-30% от потенциального валового дохода, поскольку при расчете арендной ставки проанализированы аналоги с чистой арендой (потенциальный арендатор оплачивает часть операционных расходов, прежде всего, коммунальных платежей). Операционные расходы включают в себя среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плату за землю, страхование, расходы на замещение.

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Стоимость реверсии определяется путем капитализации денежного потока в первый постпрогнозный год. Расчет конечной стоимости производится по формуле:

$$FV = \frac{CF_{n+1}}{k - g},$$

где:

CF_{n+1} – денежный поток первого года постпрогнозного периода;

k – коэффициент капитализации;

g – долгосрочные темпы роста денежных потоков.

Так как арендные платежи по объектам недвижимости обычно поступают в течение всего года (уплачиваются каждый месяц), для нивелирования данного обстоятельства дисконтирование годовых денежных потоков проводилось на середину каждого периода.

Расчет коэффициента текущей стоимости получаемой в будущем денежной единицы производится по следующей формуле:

$$PV = \frac{1}{(1 + R)^{n-0.5}},$$

где:

PV – коэффициент текущей стоимости, ед.;

R – ставка дисконтирования, %;

n – число периодов (горизонт расчета), лет.

Стоимость реверсии приводится на конец прогнозного периода:

$$PV = \frac{1}{(1 + R)^n},$$

где:

PV – коэффициент текущей стоимости, ед.;

R – ставка дисконтирования, %;

n – число периодов (горизонт расчета), лет.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в нижеследующих таблицах.

База, г.Подольск

Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений (полезная площадь), кв. м	3 453,00
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	341
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	4 092
Потенциальный валовый доход, руб.	14 129 676
Потери от недозагрузки, руб.	1 412 968
Эффективный доход, руб.	12 716 708
Операционные расходы, руб.	1 412 968
Чистый операционный доход, руб.	11 303 740
Коэффициент капитализации, ед.	0,1426
Рыночная стоимость зданий и сооружений (единого объекта) в рамках доходного подхода к оценке, руб.	79 345 300
Стоимость прав на земельный участок, руб.	14 900 000
Рыночная стоимость зданий в рамках доходного подхода к оценке, руб.	64 445 300

База, г.Коломна

Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений (полезная площадь), кв. м	1 335,60
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	202
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	2 424
Потенциальный валовый доход, руб.	3 237 494
Потери от недозагрузки, руб.	323 749
Эффективный доход, руб.	2 913 745
Операционные расходы, руб.	323 749
Чистый операционный доход, руб.	2 589 996
Коэффициент капитализации, ед.	0,1426
Рыночная стоимость зданий и сооружений (единого объекта) в рамках доходного подхода к оценке, руб.	18 182 200
Стоимость прав на земельный участок, руб.	2 056 000
Рыночная стоимость зданий в рамках доходного подхода к оценке, руб.	16 126 200

Здание, г.Коломна

Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений (полезная площадь), кв. м	117,80
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	701
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	8 412
Потенциальный валовый доход, руб.	990 934
Потери от недозагрузки, руб.	99 093
Эффективный доход, руб.	891 841
Операционные расходы, руб.	99 093
Чистый операционный доход, руб.	792 748

Коэффициент капитализации, ед.	0,1212
Рыночная стоимость зданий и сооружений (единого объекта) в рамках доходного подхода к оценке, руб.	6 542 000
Стоимость прав на земельный участок, руб.	100 000
Рыночная стоимость зданий в рамках доходного подхода к оценке, руб.	6 442 000

Здание, г.Рязань

Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений (полезная площадь), кв. м	691,80
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	327
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	3 924
Потенциальный валовый доход, руб.	2 714 623
Потери от недозагрузки, руб.	271 462
Эффективный доход, руб.	2 443 161
Операционные расходы, руб.	271 462
Чистый операционный доход, руб.	2 171 699
Коэффициент капитализации, ед.	0,1212
Рыночная стоимость зданий и сооружений (единого объекта) в рамках доходного подхода к оценке, руб.	17 893 500
Стоимость прав на земельный участок, руб.	2 552 000
Рыночная стоимость зданий в рамках доходного подхода к оценке, руб.	15 341 500

Помещение, г.Рязань

Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений (полезная площадь), кв. м	388,30
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	115
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	1 380
Потенциальный валовый доход, руб.	535 854
Потери от недозагрузки, руб.	53 585
Эффективный доход, руб.	482 269
Операционные расходы, руб.	53 585
Чистый операционный доход, руб.	428 684
Коэффициент капитализации, ед.	0,1426
Рыночная стоимость зданий и сооружений (единого объекта) в рамках доходного подхода к оценке, руб.	3 012 000
Стоимость прав на земельный участок, руб.	487 000
Рыночная стоимость зданий в рамках доходного подхода к оценке, руб.	2 525 000

Рыночная стоимость каждого отдельного здания определена в разделе «Согласование результатов».

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки различными подходами.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемых объектов, определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как технические характеристики, специфика осуществляемых производственных функций, потенциальная доходность.

Итоговая оценка стоимости движимого имущества может быть определена с помощью следующего выражения:

$$V = V_3 \cdot \frac{d_3}{d_3 + d_c + d_d} + V_c \cdot \frac{d_c}{d_3 + d_c + d_d} + V_d \cdot \frac{d_d}{d_3 + d_c + d_d};$$

где:

V_3 – стоимость, полученная затратным подходом;

V_c – стоимость, полученная сравнительным подходом;

V_d – стоимость, полученная доходным подходом;

d_3 – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки затратным подходом;

d_c – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки сравнительным подходом;

d_d – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки доходным подходом.

Для оценки недвижимого имущества применялись два подхода к оценке – доходный и сравнительный. В связи с этим для итогов определения стоимости недвижимого имущества необходимо провести процедуру согласования.

Расчет весовых коэффициентов

Для определения итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия действия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определения рыночной стоимости), через промежуточные уровни (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами оценки). Существует несколько видов иерархий, самые простые - доминантные, похожие на «перевернутое» дерево

с основой на вершине. Холлархии - доминантные иерархии с обратной связью. Модулярные иерархии «растут» в размерах от нижних (внутренних уровней) к внешним (более крупным совокупностям). Дальнейшее рассмотрение ограничено доминантными иерархиями.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

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

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:
какой из них важнее или имеет большее воздействие;
какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$ - множество из n элементов;

$W_1...W_n$ - соотносятся следующим образом:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	...
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$	$(BEC(A_1) = X_1 / \sum X_i)$
A_2	W_2/W_1	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
A_n	W_n/W_1	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1)*...*(W_n/W_{n-1})*1)^{1/n}$	$(BEC(A_n) = X_n / \sum X_i)$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения подходов оценки выделим следующие параметры:

возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора (покупателя) (А);

тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ (Б);

способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания рынка (В);

способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность и т.д.) (Г).

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Расчет весовых коэффициентов для недвижимого имущества

Таблица – Расчет значений приоритетов критериев

Критерии	А	Б	В	Г	Среднее геометрическое	Вес критерия
А	1,00	1,33	2,00	4,00	1,81	0,44
Б	0,75	1,00	1,50	0,75	0,96	0,23
В	0,50	0,67	1,00	2,00	0,90	0,22
Г	0,25	0,33	0,50	1,00	0,45	0,11
Сумма					4,12	1,00

Сравним влияние на величину рыночной стоимости каждого из критериев согласования:

Таблица – Расчет по критерию согласования А

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сумма			2,00	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования Б

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	0,33	0,58	0,25
Сравнительный	3,00	1,00	1,73	0,75
Сумма			2,31	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования В

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	3,00	1,00	0,45	0,75
Сравнительный	1,00	0,33	2,24	0,25
Сумма			2,68	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования Г

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сумма			2,00	1,00

Вычислим итоговые значения весовых коэффициентов для каждого подхода:

Таблица – Расчет значений весовых коэффициентов

Подходы	А	Б	В	Г	Вес
Вес критерия	0,44	0,23	0,22	0,11	
Доходный	0,50	0,25	0,75	0,50	0,50
Сравнительный	0,50	0,75	0,25	0,50	0,50
Сумма					1,00

Итак, по результатам проведенных расчетов удельный вес результата, полученного доходным подходом, составляет 0,5; сравнительным подходом – 0,5.

Таблица – Согласование результатов и определение итоговой рыночной стоимости недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по подходу, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Рыночная стоимость, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	База. Назначение: нежилое. Площадь: 3453 кв.м. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22	не применялся	76 656 600	79 345 300	не применялся	0,5	0,5	78 001 000
ИТОГО								78 001 000

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Доля стоимости объекта ЗП в общей восстановит стоимости	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 830,6 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0020202:46. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, стр. 2	0,223869669	14 126 400
2	Здание (производственное нежилое лит. А). Назначение: нежилое. Площадь: 487.60 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3895. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22	0,131421055	8 292 800
3	Здание (административный корпус). Назначение: нежилое. Площадь: 574,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3899. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22	0,232062883	14 643 400
4	Здание (склад). Назначение: нежилое. Площадь: 404,40 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3898. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, корп. лит. Г	0,108996688	6 877 800

5	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 1 106,2 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0020202:47. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, стр. 4	0,298150584	18 813 600
6	Здание (производственное нежилое лит. Б). Назначение: нежилое. Площадь: 50 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3894. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, стр. 5	0,00549912	347 000
7	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для эксплуатации производственных зданий. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 9 168,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0020202:7. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22		14 900 000

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по подходу, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Рыночная стоимость, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 388,30 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:331. Адрес: Рязанская область, г.Рязань, ш.Куйбышевское, д.25, строен.4а, пом.Н1	не применялся	2 859 000	2 525 000	не применялся	0,5	0,5	2 692 000
2	Земельный участок. Виды разрешенного использования: размещение и эксплуатация нежилого строения. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 548,00 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:124. Адрес: Рязанская обл, г. Рязань, ш.Куйбышевское, 25 стр.4а (Октябрьский район)	не применялся	487 000	не применялся	0,0	1,0	0,0	487 000
ИТОГО								3 179 000

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по подходу, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Рыночная стоимость, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 691,80 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:687. Адрес: Рязанская область, г. Рязань, ш.Куйбышевское, д. 25а	не применялся	17 496 400	15 341 500	не применялся	0,5	0,5	16 419 000
2	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для обслуживания нежилого помещения (магазин). Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 541,00 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:57. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: Рязанская обл., г. Рязань, ш. Куйбышевское, 25 (Октябрьский район)	не применялся	2 552 000	не применялся	0,0	1,0	0,0	2 552 000
ИТОГО								18 971 000

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по подходу, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Рыночная стоимость, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 117,80 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0000000:25924. Адрес: Московская область, г. Коломна, проспект Кирова, д. 15, пом. 310	не применялся	7 358 000	6 442 000	не применялся	0,5	0,5	6 900 000
2	Право аренды земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для размещения офиса. Общая площадь 800 кв.м. Кадастровый номер 50:57:0061005:10. Право аренды земельного участка, площадью 12,0 кв.м. - 15/1000 части от указанного земельного участка. Срок аренды: по 31.10.2053 г.	не применялся	19 000	не применялся	0,0	1,0	0,0	19 000

3	Право аренды земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для общественно-делового и гражданского строительства (размещение магазина). Общая площадь 48 кв.м. Кадастровый номер 50:57:0061005:12. Право аренды земельного участка, площадью 48 кв. м. Срок аренды: по 31.10.2053 г.	не применялся	81 000	не применялся	0,0	1,0	0,0	81 000
ИТОГО								7 000 000

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по подходу, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Рыночная стоимость, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	База. Назначение: нежилое. Площадь: 1335,6 кв.м. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	не применялся	22 929 800	18 182 200	не применялся	0,5	0,5	20 556 000
ИТОГО								20 556 000

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Доля стоимости объекта ЗП в общей восстановит стоимости	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание (административно-бытовой корпус). Назначение: нежилое. Площадь: 376,40 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0030804:274. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	0,372054054	6 883 000
2	Здание (складской корпус). Назначение: нежилое. Площадь: 959,20 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0030804:273. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	0,627945946	11 617 000

3	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для промышленного производства. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 304,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0030804:261. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139		121 000
4	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для промышленного производства. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 4 872,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0000000:128. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами границ участка. Участок находится примерно в 105 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139		1 935 000

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик пришел к следующему заключению:

рыночная стоимость объектов оценки, представленных в п. 2.1. настоящего отчета об оценке, по состоянию на 16 декабря 2019 года составляет с учетом округления:

127 707 000 руб. 00 коп.

Сто двадцать семь миллионов семьсот семь тысяч рублей 00 коп*

** Для сторон (сторон) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества не включает в себя сумму НДС.*

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 830,6 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0020202:46. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, стр. 2	14 126 400
2	Здание (производственное нежилое лит. А). Назначение: нежилое. Площадь: 487.60 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3895. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22	8 292 800
3	Здание (административный корпус). Назначение: нежилое. Площадь: 574,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3899. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22	14 643 400
4	Здание (склад). Назначение: нежилое. Площадь: 404,40 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3898. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, корп. лит. Г	6 877 800
5	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 1 106,2 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0020202:47. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, стр. 4	18 813 600
6	Здание (производственное нежилое лит. Б). Назначение: нежилое. Площадь: 50 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3894. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22, стр. 5	347 000
7	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для эксплуатации производственных зданий. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 9 168,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:55:0020202:7. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, 22	14 900 000

8	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 388,30 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:331. Адрес: Рязанская область, г.Рязань, ш.Куйбышевское, д.25, строен.4а, пом.Н1	2 692 000
9	Земельный участок. Виды разрешенного использования: размещение и эксплуатация нежилого строения. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 548,00 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:124. Адрес: Рязанская обл, г. Рязань, ш.Куйбышевское, 25 стр.4а (Октябрьский район)	487 000
10	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 691,80 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:687. Адрес: Рязанская область, г. Рязань, ш.Куйбышевское, д. 25а	16 419 000
11	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для обслуживания нежилого помещения (магазин). Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь: 541,00 кв.м. Кадастровый номер: 62:29:0100004:57. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: Рязанская обл., г. Рязань, ш. Куйбышевское, 25 (Октябрьский район)	2 552 000
12	Здание (административно-бытовой корпус). Назначение: нежилое. Площадь: 376,40 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0030804:274. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	6 883 000
13	Здание (складской корпус). Назначение: нежилое. Площадь:959,20 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0030804:273. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	11 617 000
14	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для промышленного производства. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь:304,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0030804:261. Адрес: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	121 000
15	Земельный участок. Виды разрешенного использования: для промышленного производства. Категория земель: земли населенных пунктов. Площадь:4 872,00 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0000000:128. Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами границ участка. Участок находится примерно в 105 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139	1 935 000
16	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь:117,80 кв.м. Кадастровый номер: 50:57:0000000:25924. Адрес: Московская область, г. Коломна, проспект Кирова, д. 15, пом. 310	6 900 000

17	Право аренды земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для размещения офиса. Общая площадь 800 кв.м. Кадастровый номер 50:57:0061005:10. Право аренды земельного участка, площадью 12,0 кв.м. - 15/1000 части от указанного земельного участка. Срок аренды: по 31.10.2053 г.	19 000
18	Право аренды земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для общественно-делового и гражданского строительства (размещение магазина). Общая площадь 48 кв.м. Кадастровый номер 50:57:0061005:12. Право аренды земельного участка, площадью 48 кв. м. Срок аренды: по 31.10.2053 г.	81 000
ИТОГО		127 707 000

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

С уважением,
 Специалист-оценщик, к.т.н.



(Handwritten signature of A.N. Volchkov)

А.Н. Волчков

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
5. Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328.
7. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденных решением Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (протокол № 36/2017 от 24 мая 2017 г.).
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р).
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России №1102-р от 10.04.2003 г.
11. Ведомственные Строительные Нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», дата введения: 01.07.1987г.
12. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утверждены приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312).
13. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) (по состоянию на 1 января 1972г.). Электронная версия сборников УПВС. Автор: Самойлов А.Г.
14. Артеменков И.Л. Оценка недвижимости. – 11-е изд. / Пер. с англ. Под общ. Ред. И.Л. Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М. ОО «РОО», 2007. – 944 с.
15. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
16. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: учебное пособие для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001. – 334с.
17. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
18. Грязнова А.Г. Оценка бизнеса: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2009. – 736 с.
19. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. – М.: 2008. – 560 с.
20. Драпиковский А.И. Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание / Драпиковский А.И., Игнатенко Н.С., Исаев Н.Б., Лукашова И.В., Мокроусов Н.В., Романенко

Л.В. / под ред. Драпиковского, И.Б. Ивановой – изд. 2-е – Б.: «Ега-Басма», 2007. – 480 с.

21. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учеб. Пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.

22. Петров В.И. Оценка земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров, под ред. доктора экономических наук профессора М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.

23. Федотова М.А., Рослов В.Ю. «Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации». – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.

24. Щербакова Н.А. Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие / Н.А. Щербакова. – М.: Изд-во «Омега-Л», 2011. – 269 с.

25. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Информация, используемая в расчетах.

2. Фотографии объекта оценки.

3. Копии документов, предоставленные Заказчиком.

4. Копии документов, позволяющих осуществлять оценочную деятельность.