



# ОТЧЕТ

**№ 2952 03/18 1**

**об оценке объекта недвижимого имущества –  
нежилые помещения общей площадью 4 400,5 кв. м,  
расположенные на земельном участке № 23 по адресу:  
Московская область, г. Подольск, ул. Большая  
Серпуховская, д. 43**

**Дата оценки:  
22 февраля 2018 года**

**Дата составления отчета:  
15 марта 2018 года**

**ЗАКАЗЧИК:  
АО «ПЭМЗ спецмаш»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «АйБи-Консалт»**



Москва  
2018 год

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>3</b>
<b>1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>5</b>
1.1. Задание на оценку .....	5
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	7
1.3. Принятые при проведении оценки допущения.....	7
1.4. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщиках .....	8
1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	8
1.6. Заявление о соответствии.....	8
1.7. Основные понятия и определения.....	9
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>13</b>
2.1. Описание местоположения Объекта оценки.....	13
2.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	14
2.3. Состояние Объекта оценки по результатам осмотра .....	15
<b>3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>16</b>
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА.....</b>	<b>18</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ на рынок Объекта оценки .....	18
4.2. Определение и анализ сегмента рынка Объекта оценки .....	20
4.3. Анализ фактических данных о ценах и основных ценообразующих факторов .....	26
4.4. Основные выводы.....	28
<b>5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>29</b>
5.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке .....	29
5.2. Применение сравнительного подхода.....	30
5.3. Применение доходного подхода.....	51
<b>6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....</b>	<b>64</b>
<b>7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>66</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>68</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В РАБОТЕ.....</b>	<b>70</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ.....</b>	<b>75</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....</b>	<b>80</b>

Утверждаю:

Генеральный директор

ООО «АйБи-Консалт»

\_\_\_\_\_ В. Г. Крайнюченко

15 марта 2018

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Порядковый номер отчета об оценке	2952 03/18 1
Дата составления отчета об оценке	15.03.2018
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № № Д12-01-18/01 от «12» января 2018 г. (далее – Договор), Задание на оценку №1
Дата определения стоимости Объекта оценки (дата оценки)	22.02.2018
Дата осмотра Объекта оценки	22.02.2018
Период проведения оценки	22.02.2018 – 15.03.2018
Официальные курсы валют, установленные Банком России на дату оценки	Курс доллара США – 56,6537 руб. за 1 долл. США Курс евро – 69,8087 руб. за 1 евро
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки, задачи проведения оценки)	Для определения начальной стоимости оцениваемого имущества, выставляемого на торги
<b>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</b>	
Объект оценки	Объект недвижимого имущества - нежилые помещения общей площадью 4 400,5 кв. м, расположенные на земельном участке № 23
Местоположение Объекта оценки	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 43
<b>Состав Объекта оценки и его характеристики</b>	
• <b>нежилое здание</b>	
Тип объекта	Нежилое здание
Текущее использование	Производственно-складское помещение
Кадастровый номер	50:55:0030901:2594
Общая площадь, кв. м	893,5
Имущественные права на объект	Право собственности
Правообладатель	АО «ПЭМЗ спецмаш»
Наличие ограничений (обременений) права	Ограничения (обременения) прав: ипотека. Для целей настоящей оценки данное обременение учитываться не будет
• <b>нежилое здание</b>	
Тип объекта	Нежилое здание
Текущее использование	Производственно-складское помещение
Условный номер	50:55:0030901:2580
Общая площадь, кв. м	3 507,0
Имущественные права на объект	Право собственности
Правообладатель	АО «ПЭМЗ спецмаш»
Наличие ограничений (обременений) права	Ограничения (обременения) прав: ипотека. Для целей настоящей оценки данное обременение учитываться не будет
• <b>земельный участок</b>	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для промышленных целей
Кадастровый номер	50:55:0030901:2554
Площадь земельного участка, кв. м	45 925,0
Имущественные права на земельный участок	1080/10000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок

Правообладатель	АО «ПЭМЗ спецмаш»		
Наличие ограничений (обременений) права	Ограничения (обременения) прав: ипотека. Для целей настоящей оценки данное обременение учитываться не будет		
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>			
Наименование подхода	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Значение стоимости с НДС, руб.	Не применялся	101 014 000	103 451 000
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки с НДС, руб.	<b>102 233 000 (Сто два миллиона двести тридцать три тысячи) рублей</b>		
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки без НДС, руб.	<b>88 755 000 (Восемьдесят восемь миллионов семьсот пятьдесят пять тысяч) рублей</b>		
<i>в том числе:</i>			
Наименование	Стоимость без НДС, руб.		
1080/10000 доли земельного участка, с кадастровым номер 50:55:0030901:2554	13 883 000 (Тринадцать миллионов восемьсот восемьдесят три тысячи) рублей РФ <sup>1</sup>		

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Выводы об итоговой величине рыночной стоимости действительны только для Объекта оценки;
- Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки действительна только на дату оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;
- Использование Заказчиком и/или другими пользователями отчета об оценке итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки по назначению, отличному, от указанного в Задании на оценку, будет являться некорректным;
- Исполнитель и Оценщик не гарантируют того, что всякие сделки с Объектом оценки будут осуществлены по цене, равной его итоговой величине рыночной стоимости.

Оценщики, принимавшие участие в оценке:

Оценщик

К.Е. Шутов

<sup>1</sup> В соответствии со статьей 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) на праве собственности не признаются объектом налогообложения по НДС

## 1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

## 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 1. Задание на оценку

Объект оценки	Объект недвижимого имущества - нежилые помещения общей площадью 4 400,5 кв. м, расположенные на земельном участке № 23 по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 43.
Состав Объекта оценки с указанием достаточных сведений для идентификации	недвижимое имущество: <ul style="list-style-type: none"> <li>– нежилое помещение с кадастровым номером: 50:55:0030901:2594;</li> <li>– нежилое помещение с кадастровым номером: 50:55:0030901:2580;</li> <li>– земельный участок с кадастровым номером: 50:55:0030901:2554</li> </ul>
Характеристика Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>– недвижимое имущество:</li> <li>– нежилое помещение, общей площадью 893,5 кв. м, этаж 1;</li> <li>– нежилое помещение, общей площадью 3 507 кв. м, этаж 1,2,3;</li> <li>– земельный участок общей площадью 45 925 кв. м, категории: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленных целей</li> </ul>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности на нежилые помещения, 1080/10000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок. Ограничения (обременения) прав: ипотека. Для целей настоящей оценки данное обременение учитываться не будет
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (задачи проведения оценки)	Для определения начальной стоимости оцениваемого имущества, выставляемого на торги
Вид стоимости	<b>Рыночная стоимость</b> – наиболее вероятная цена, по которой 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>– платеж за объект оценки выражен в денежной форме</li> </ul>
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	22.02.2018
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра Объекта оценки	При проведении осмотра Оценщики проводят наружное визуальное исследование. Технические средства диагностики при проведении осмотра не применяются
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не выявлена
Допущения, на которых должна основываться оценка	– В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель и Оценщики исходят из допущения о надежности и достоверности предоставленных Заказчиком документов и

	<p>информации</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам</li> <li>– Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов и информации несет Заказчик</li> <li>– Исполнитель и Оценщики не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиками и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, либо иные права/требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует</li> <li>– Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщиков в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра Объекта оценки и его окружения. Исполнитель и Оценщики не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии</li> <li>– Отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам и/или использоваться с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки</li> <li>– Ни Отчет об оценке, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Исполнителя</li> <li>– От Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда</li> <li>– Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя или Оценщиков в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке</li> <li>– При проведении осмотра Оценщики проводят наружное визуальное исследование, технические средства диагностики при проведении осмотра не применяются, в связи с чем, возможны скрытые дефекты и неисправности, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках наружного визуального исследования и компетенции Оценщиков. Исполнитель и Оценщики не обязаны проводить работы по выявлению таких дефектов и неисправностей и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии</li> </ul>
Требования к предоставлению итоговой величины стоимости объекта оценки в Отчете	Итоговая величина стоимости Объекта оценки в Отчете об оценке должна быть представлена в виде конкретного числа (без указания границ интервала, в котором может находиться стоимость)

Источник: договор № Д12-01-18/01 от «12» января 2018 г., Задание на оценку №1

## 1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими стандартами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 и:
- Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» – Свод стандартов и правил Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015), утвержденные решением совета РОО от 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р (далее – «Стандарты РОО»).

## 1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

При оказании услуги по оценке и составлении Отчета об оценке (далее – Отчет) Оценщики приняли следующие допущения:

- Оценка была произведена и отчет действителен только в полном объеме и только для вышеуказанных целей и предполагаемого использования результатов (назначения) оценки, любое использование отчета либо отдельных его частей для иных целей и назначения не отражает точку зрения Оценщиков;
- Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета;
- Правовой статус Объекта оценки определен на основании сведений, переданных Заказчиком;
- При проведении оценки подразумевается компетентное и эффективное управление имуществом;
- Предполагается, что технические данные Объекта оценки, полученные из представленной Заказчиком документации, являются достоверными. Исполнитель и Оценщики не занимались измерениями физических параметров Объекта оценки, и его частей / элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера;
- Исходные данные, используемые при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации;
- В отдельных расчетах эксплуатационные и экономические данные относительно Объекта оценки собирались в рублевом выражении или в другой валюте. При необходимости проводилась надлежащая конвертация по официальному обменному курсу валюты по данным ЦБ РФ на дату оценки или другую уместную дату;
- Оценщики не имели возможности осмотра аналогов и ознакомления с их технической документацией. В таких случаях использовались



- характеристики, приводимые в открытых источниках информации, уточненные в ходе проверки информации с операторами рынка;
- Результаты расчетов округлялись до тысяч рублей.

#### 1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКАХ

**Табл. 2. Сведения о Заказчике**

Организационно-правовая форма и полное наименование	Акционерное общество «ПЭМЗ спецмаш»
Сокращенное наименование	АО «ПЭМЗ спецмаш»
ОГРН	1025004701380
Дата присвоения ОГРН	14.08.2002
Место нахождения Общества	Московская обл., г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 43
Контактная информация	Тел. 8 (499) 394-64-89 e-mail: evm4790@gmail.com

**Табл. 3. Сведения об Исполнителе – юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор**

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АйБи - Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «АйБи - Консалт»
ОГРН	1027700422507
Дата присвоения ОГРН	12.11.2002
Место нахождения Общества	127015, г. Москва, ул. Новодмитровская, д. 2, корп. 2, помещение XX
Соответствие Исполнителя требованиям законодательства об оценочной деятельности	Соответствует
Контактная информация	<a href="http://www.ibconsult.ru/">http://www.ibconsult.ru/</a> тел./факс: +7 (495) 645-00-25; 645-00-67; 645-00-76

**Табл. 4. Сведения об Оценщиках**

Фамилия Имя Отчество Оценщиков	Шутов Константин Евгеньевич
Квалификация	Оценщик
Сведения о членстве в СРОО	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 105066, г. Москва, 1-ый Басманный переулок, д. 2А, стр. 1 Реестровый номер 009734, дата включения в реестр 14.12.2015
Место нахождения Оценщиков	Оценщики находятся по месту нахождения Исполнителя: 127015, г. Москва, ул. Новодмитровская, д. 2, корп. 2, помещение XX, ком.1
Номер контактного телефона	+7 (495) 645-00-25
Адрес электронной почты	office@ibconsult.ru

#### 1.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Оценка Объекта оценки выполнена и настоящий отчет составлен Оценщиками, указанными в разделе 1.4. Дополнительные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

#### 1.6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными и исходя из полученной в ходе работ по оценке информации:

- изложенные в настоящем отчете факты верны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете



- допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными профессиональными непредвзятыми суждениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в Объекте оценки, являющемся предметом данного отчета, мы также не имеем заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
  - наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
  - задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
  - оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
  - образование Оценщиков соответствует необходимым требованиям;
  - Оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества;
  - оценка произведена, а настоящий отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (с изменениями в действующей редакции), Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;
  - никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

### 1.7. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Информация, представленная в данном разделе и используемая в процессе оценки, позволяет Заказчику и Оценщикам достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты.

**Аренда** – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за плату передает объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

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

**Возврат (возмещение) капитала** – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счет стоимости, за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

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

**Девелопер** – предприниматель, получающий свою прибыль от создания объектов недвижимости (девелопмента), для чего он выступает в качестве:

- автора идеи проекта;
- приобретателя земельного участка под застройку (права собственности или права заключения договора аренды);
- организатора проектирования, финансирования (с использованием собственных и заемных средств) и создания (с привлечением подрядчиков) на этом участке улучшений (зданий, сооружений, коммуникаций, насаждений),
- оформление прав на эти улучшения (в дополнение к оформленному ранее праву собственности на землю или праву аренды земли),
- организацию продажи созданного объекта недвижимости.

**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.

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

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

**Затраты** – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

**Затраты на воспроизводство** – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

**Затраты на замещение** – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

**Земельный участок** – часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

**Здание** – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

**Износ** – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

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

**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.

**Кадастровая стоимость** – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

**Коммерческая недвижимость** – недвижимость, приносящая доход (здания офисного, торгового и складского назначения, не включаются жилые объекты и объекты производственного или общественного назначения).

**Корректировка** – операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Ликвидационная стоимость** – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных

условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

**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.

**Наиболее эффективное использование (НЭИ)** – это 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.

**Недвижимое имущество** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения; к недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

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

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

**Остаточная балансовая стоимость** – стоимость, равная первоначальной балансовой стоимости за вычетом амортизации в течение срока эксплуатации.

**Отчет об оценке** представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Помещение** – часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

**Помещение с постоянным пребыванием людей** – помещение, в котором предусмотрено пребывание людей непрерывно в течение более двух часов.

**Результат оценки** – итоговая величина стоимости объекта оценки.

**Рыночная арендная плата** – расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Сеть инженерно-технического обеспечения** – совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений.

**Система инженерно-технического обеспечения** – одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

**Сооружение** – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

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

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

**Ставка безрисковая** – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

**Стоимость** – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

**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)».

**Улучшения земельного участка** – здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, объекты незавершенного строительства, а также части указанных объектов и иные объекты, неразрывно связанные с землей, в том числе являющиеся объектами культурного наследия, включая инженерные сети и коммуникации, необходимые для функционирования зданий и сооружений и расположенные на земельном участке.

**Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

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

**Этика оценщика** – совокупность этических норм и правил профессиональных действий в области оценки.



## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

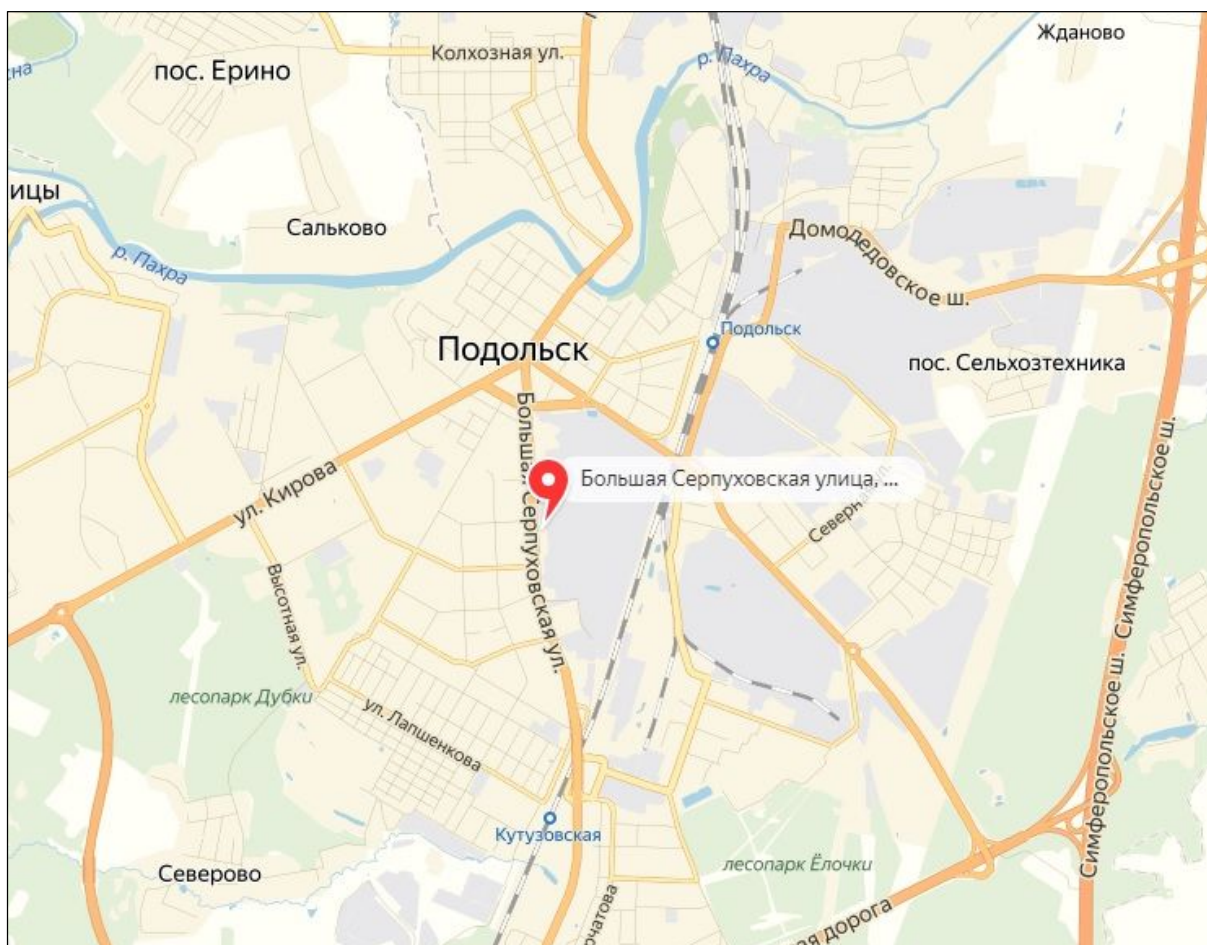
### 2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание местоположения Объекта оценки составлено по результатам исследований, проведенных Оценщиками, а также на основании проведенного осмотра.

**Табл. 5. Краткое описание местоположения Объекта оценки**

Наименование характеристики	Характеристика
Район расположения Объекта оценки	Здания находятся по адресу: Россия, Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 43. Район расположения объекта оценки характеризуется в основном объектами промышленного назначения, также присутствуют объекты малоэтажной жилой застройки
Транспортная доступность	Транспортная доступность - хорошая: здания расположены в 2 км от Варшавского шоссе, около 25 км от МКАД
Описание состояния прилегающей территории	Территория прилегающего земельного участка благоустроена. Есть парковка
Плотность окружающей застройки, развитость близлежащей инфраструктуры	Плотность окружающей застройки средняя. Ближайшая застройка представлена, производственными зданиями и жилыми домами
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки	Приблизженность к крупным транспортным магистралям, повышает привлекательность объектов производственного назначения

*Источник: результаты осмотра Объекта оценки и исследования Оценщиков*



**Рис. 1. Карта-схема расположения Объекта оценки**

*Источник: <http://maps.yandex.ru/>*

## 2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также по результатам осмотра Объекта оценки и исследований, проведенных Оценщиками, и приведено ниже в таблицах.

### Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Заказчик не предоставил документов.

#### Описание характеристик Объекта оценки

**Табл. 6. Описание характеристик земельного участка**

Наименование характеристики	Характеристика
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для промышленных целей
Кадастровый номер	50:55:0030901:2554
Площадь земельного участка, кв. м	45 925
Имущественные права на земельный участок	1080/10000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок
Правообладатель	АО «ПЭМЗ спецмаш»
Кадастровая стоимость (удельная / полная)	4 167,93 руб./ кв. м / 191 412 185,25 руб.
Текущее использование	В соответствии с разрешенным использованием
Форма и основная протяжённость	Неправильная форма
Топография	Рельеф ровный, плоский
Подъезд	Хороший
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение
Благоустройство	Территория благоустроена, огорожена, на земельном участке расположены здания с оцениваемыми нежилыми помещениями

*Источник: документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, исследования Оценщика*

**Табл. 7. Описание характеристик оцениваемого нежилого помещения, площадью 893,5 кв.м**

Наименование характеристики	Характеристика
Тип объекта	Нежилое здание
Текущее использование	Производственно-складское помещение
Кадастровый номер	50:55:0030901:2594
Имущественные права на объект	Право собственности
Правообладатель	АО «ПЭМЗ спецмаш»
Наличие ограничений (обременений) права	Ипотека
Площадь здания, кв. м	893,5
Год ввода в эксплуатацию	н/д

*Источник: документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, результаты осмотра Объекта оценки и исследования Оценщиков*

**Табл. 8. Описание характеристик оцениваемого нежилого помещения, площадью 3 507,0 кв.м**

Наименование характеристики	Характеристика
Тип объекта	Нежилое здание
Текущее использование	Производственно-складское помещение
Кадастровый номер	50:55:0030901:2580
Имущественные права на объект	Право собственности
Правообладатель	АО «ПЭМЗ спецмаш»
Наличие ограничений (обременений) права	Ипотека
Площадь здания, кв. м	3 507,0
Год ввода в эксплуатацию	н/д

*Источник: документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, результаты осмотра Объекта оценки и исследования Оценщиков*

### 2.3. СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОСМОТРА

Осмотр Объекта оценки проведен 22.02.2018 г.

Объект оценки представляет собой производственно-складские помещения, состоящую из двух зданий и площадка для стоянки автомобилей с подъездными путями. Физическое состояние зданий, согласно градации физического состояния зданий (см. Табл. 11), можно охарактеризовать как удовлетворительное.

Уровень отделки помещений, согласно градации уровней внутренней отделки помещений (см. Табл. 12), – стандартный типовой ремонт.

Состояние отделки помещений, согласно градации состояний отделки (см. Табл. 13), –удовлетворительное (требуется ремонт отдельных элементов).

Функциональное устаревание зданий не выявлено.

Прилегающая территория зданий благоустроена. Также имеются стихийные парковочные места около зданий. Факторов, указывающих на наличие внешнего устаревания, не выявлено.

В процессе осмотра установлено соответствие фактических характеристик Объекта оценки характеристикам, указанным в правоустанавливающих / правоудостоверяющих и технических документах, представленных Заказчиком.

Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.



### 3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.<sup>2</sup>

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

#### ***Критерий юридической разрешенности***

Юридически разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам. Таким образом, следует рассмотреть все законные способы использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам.

#### ***Критерий физической возможности***

Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

#### ***Критерий финансовой осуществимости***

Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта сопоставляются по критериям финансовой состоятельности. Вариант считается финансово оправданным, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование, требуемую схему возврата капитала.

#### ***Критерий максимальной продуктивности***

Реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор такого вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости – земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

- рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
- рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

При проведении анализа наиболее эффективного использования Оценщиками приняты во внимание следующие факты:

- оцениваемые здания являются производственно-складскими, отвечающим современным требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам;
- на дату оценки здания находятся в удовлетворительном физическом состоянии.

По мнению Оценщика, рассматривать варианты использования земельного участка как свободного нецелесообразно, так как снос зданий является экономически не целесообразным. Улучшения земельного участка по своему функциональному назначению соответствуют целевому назначению участка, конструктивные элементы здания находятся в удовлетворительном состоянии, плотность застройки соответствует строительным нормам. Поэтому был проведен анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки предполагает отбор вариантов альтернативного использования. Список вариантов формируется, как

<sup>2</sup> п. 13 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014

правило, с учетом возможности полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, новое строительство, снос), изменения состава прав, других параметров.

Разрешенным использованием земельного участка является промышленное строительство (согласно данным Росреестра). Использование улучшений земельного участка по другим функциональным назначениям не соответствует критерию юридической разрешенности. Таким образом, рассматривать другие варианты использования существующих улучшений земельного участка по остальным критериям не представляется возможным.

*Учитывая цели и назначение оценки, а также, исходя из функционального назначения, текущего использования предложенного к оценке объекта недвижимого имущества, его местоположения, состояния помещений, и объемно-планировочных решений здания, Оценщик пришел к выводу, что юридически разрешенным, физически возможным, финансово оправданным и максимально продуктивным, а соответственно и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки на дату проведения оценки следует считать его текущее использование – эксплуатацию оцениваемых нежилых помещений в качестве производственно-складских.*

## 4. АНАЛИЗ РЫНКА

### 4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РФ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2017г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,2%, из него в добыче полезных ископаемых - 100,9%, в обрабатывающих производствах - 101,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,8%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в октябре 2017г. составил 760,7 млрд. рублей, или 96,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2017г. - 5649,9 млрд. рублей, или 97,9%.

В январе-октябре 2017г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4538,1 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2062,5 млрд., автомобильного - 199,0 млрд., морского - 39,3 млрд., внутреннего водного - 58,7 млрд., воздушного - 6,2 млрд., трубопроводного - 2172,5 млрд. тонно-километров.

Оборот розничной торговли в октябре 2017г. составил 2585,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 103,0% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2017г. - 24153,1 млрд. рублей, или 100,8%.

В октябре 2017г. оборот оптовой торговли составил 5804,5 млрд. рублей, или 104,6% к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 42,2% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России, в сентябре 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 51,1 млрд. долларов США (2946,3 млрд. рублей), в том числе экспорт - 30,6 млрд. долларов (1768,0 млрд. рублей), импорт - 20,4 млрд. долларов (1178,3 млрд. рублей). Сальдо торгового баланса в сентябре 2017г. сложилось положительное, 10,2 млрд. долларов (в сентябре 2016г. - положительное, 7,5 млрд. долларов).

Экспорт услуг в I полугодии 2017г. составил 27,3 млрд. долларов США (1581,2 млрд. рублей) и по сравнению с I полугодием 2016г. увеличился на 18,3%, импорт услуг составил 40,0 млрд. долларов США (2316,1 млрд. рублей) и увеличился на 18,2%. Сальдо баланса услуг сложилось отрицательное в размере 12,7 млрд. долларов США (в I полугодии 2016г. - отрицательное, 10,7 млрд. долларов). Доля государств-участников СНГ в общем объеме экспорта услуг в I полугодии 2017г. составила 13,6%, импорта услуг - 6,2%

В октябре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 99,8%

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в октябре 2017г. составил 100,1%, с начала года - 101,8% (в октябре 2016г. - 100,4%, с начала года - 105,2%). В октябре 2017г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,4% (в октябре 2016г. - на 0,8%).

В январе-октябре 2017г. объем денежных доходов населения сложился в размере 44212,8 млрд. рублей и увеличился на 3,1% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 33816,5 млрд. рублей, что на 5,8% больше, чем в январе-октябре 2016 года. За этот период прирост сбережений населения составил 5307,8 млрд. рублей и

снизился на 857,9 млрд. рублей, или на 13,9% по сравнению с январем-октябрем предыдущего года

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2017г., по оценке, составила 38275 рублей по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,1%, в январе-октябре 2017г. - на 7,0%.

Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше сложился в размере 59,8%, уровень безработицы - 5,0%. В органах службы занятости населения, по данным Роструда, зарегистрированы в качестве безработных 0,7 млн. человек. До 2017г. обследовалось население в возрасте 15-72 лет. В целях продолжения динамического ряда последующая информация приводится по численности и составу рабочей силы в указанном возрасте.

**Табл. 9. Основные показатели социально-экономического состояния РФ (в % к соответствующему периоду предыдущего года)**

	Октябрь 2017г.	В % к		Январь-октябрь 2017г. в % к январю-октябрю 2016г.	Справочно		
		октябрю 2016г.	сентябрю 2017г.		октябрь 2016г. в % к октябрю 2015г.	сентябрю 2016г.	январь-октябрь 2016г. в % к январю-октябрю 2015г.
Валовой внутренний продукт		101,6 <sup>1)2)</sup>			99,6 <sup>3)</sup>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,5	96,2	102,0	100,7	98,1	100,5
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		100,0	105,7	101,6	101,6	106,6	101,2
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	733,8	97,5	64,7	102,9	104,3	72,0	104,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	486,9	106,4	107,5	106,7	99,5	104,1	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	215,0	105,9	105,5	106,5	102,0	104,0	101,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	138,4	96,1	97,4	98,5	...	...	...
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2585,4	103,0	100,2	100,8	95,7	100,3	95,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	751,3	100,3	100,7	100,2	99,2	100,5	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	51,1 <sup>5)</sup>	117,9 <sup>6)</sup>	99,5 <sup>7)</sup>	125,3 <sup>8)</sup>	100,3 <sup>6)</sup>	104,2 <sup>7)</sup>	83,4 <sup>8)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	30,6	120,7	105,8	125,7	96,4	109,9	76,5
импорт товаров	20,4	113,9	91,4	124,7	106,6	97,1	95,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7 <sup>9)</sup>	104,2 <sup>2)</sup>			99,4 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		102,7	100,2	103,9	106,1	100,4	107,4
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		107,6	101,2	107,5	102,8	100,4	104,0
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		98,7	99,8	98,7	94,0	100,8	94,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	38275 <sup>10)</sup>	107,1 <sup>10)</sup>	100,5 <sup>10)</sup>	107,0 <sup>10)</sup>	106,5	99,8	107,7
реальная		104,3 <sup>10)</sup>	100,3 <sup>10)</sup>	103,0 <sup>10)</sup>	100,4	99,4	100,3
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,9	94,1	101,1	93,3	96,4	102,1	100,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	84,9	96,6	85,1	91,5	96,7	100,6

1) Предварительная оценка.

2) Январь-сентябрь 2017 в % к январю-сентябрю 2016 года.

3) Январь-сентябрь 2016 в % к январю-сентябрю 2015 года.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за сентябрь 2017 года.



6) Сентябрь 2017 и сентябрь 2016 в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Сентябрь 2017 и сентябрь 2016 в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-сентябрь 2017 и январь-сентябрь 2016 в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за январь-сентябрь 2017 года.

10) Оценка.

Исходя из проведенного анализа общей политической и социально-экономической обстановки в РФ, можно сделать вывод, что неопределенность на рынке – в частности, высокая волатильность курса рубля, является препятствием для заключения сделок купли-продажи объектов недвижимости. Так как, коммерческая недвижимость – это актив, требующий хорошего понимания дальнейших перспектив, потенциальные покупатели хотят стабильности и не хотят рисковать, покупая на падающем рынке. Сделки будут редкостью, пока к инвесторам не придет понимание того, что ставки аренды стабильны, а ставки капитализации понятны.

Источник: раздел подготовлен по материалам сайта Минэкономразвития РФ, <http://www.economy.gov.ru/>; сайта Росстата, <http://www.gks.ru/>; собственных исследований Оценщиков.

#### 4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилой недвижимости;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

В свою очередь рынок коммерческой недвижимости подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, складские, производственные.

Сегментами рынка коммерческой недвижимости укрупненно являются:

- рынок торговых помещений (включая объекты общественного питания);
- рынок офисных (административных);
- рынок складских (производственно-складских) помещений;
- сектор помещений свободного назначения (в т. ч. помещения сферы услуг).

Цены на нежилые помещения в Московском регионе зависят от следующих основных факторов: назначения нежилого помещения, месторасположения, технического состояния, площади.

Минимальные цены предложений объектов нежилого фонда представлены производственными помещениями, а максимальные – торговыми и офисными помещениями высокого класса.

Оцениваемые объекты относятся к рынку коммерческой недвижимости, сегменту складских (производственно-складских) помещений.

#### Классификация

Коммерческие нежилые здания делятся на классы. Процесс присвоения зданию того или иного класса требует анализа всех его параметров и характеристик. Существует общепотребительное деление складов на классы «А», «В», «С», «D»

**Табл. 10. Классификация производственно-складской недвижимости и краткая характеристика**

Характеристика	Классы			
	«А»	«В»	«С»	«D»
Месторасположение,	центр города; районы, приближенные к	районы средней удаленности, с	районы средней удаленности, с	в глубине территории промпредприятия

Характеристика	Классы			
	«А»	«В»	«С»	«D»
транспортная доступность	центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	удобным подъездом	удобным подъездом	
Состояние	новое строительство; отделка в отличном состоянии	срок эксплуатации 5-7 лет, отделка в отличном или хорошем состоянии	устаревшие или реконструированные здания в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	устаревшие или реконструированные здания в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта
Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения	недостаточная инфраструктура обслуживания	недостаточная инфраструктура обслуживания	отсутствие инфраструктуры

Источник: <http://www.group21vek.ru/?id=202>; [http://www.suvar-realty.ru/www/pdf/class\\_mif.pdf](http://www.suvar-realty.ru/www/pdf/class_mif.pdf); <http://info.tatcenter.ru/economy/34303.htm>

В данном случае характеристики зданий объекта оценки наиболее близки к характеристикам недвижимости класса «D».

## Обзор рынка помещений производственно-складской недвижимости Московского региона

На территории Москвы и Московской области объекты производственно-складской недвижимости можно разделить на три основные категории:

- первая категория - профессиональные комплексы, построенные в советские времена, в них входят плодоовощные базы, склады министерств и ведомств, хладокомбинаты. В основном это многоэтажные здания с погрузочной рампой для автотранспорта, нередко на их территории есть железнодорожные ветки и рампы для разгрузки вагонов;
- вторая категория - это промышленные предприятия, здания которых переоборудованы из производственных помещений в складские помещения. Чаще всего такие помещения не очень удобны с точки зрения организации разгрузочно-погрузочных работ;
- третья категория - современные склады.

Что касается спроса на рынке низко-классной производственно-складской недвижимости, то такие объекты, если и интересуют потенциальных покупателей, то исключительно в целях редевелопмента. В условиях стагнации рынка недвижимости и увеличения предложения производственно-складской недвижимости, потенциальные покупатели выбирают наиболее качественные объекты.

Диапазон цен предложения низко-классной производственно-складской недвижимости достаточно разнообразен, на рынке купли-продажи, если и совершаются сделки, то они носят единичный характер; заявленные цены предложений в большинстве своем не соответствуют рыночной ситуации; рынок купли продажи более инертен, собственники не торопятся снижать цены, при этом покупательская активность в условиях кризиса значительно снизилась.

Среди факторов, оказывающих влияние на цену производственно-складских объектов, отмечают:

- местоположение (именно - расстояние до МКАД, данный фактор оказывает наибольшее влияние на цену объектов);
- транспортная доступность (объекты, расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, стоят дороже);
- площадь земельного участка (в структуре спроса на промышленную землю в настоящее время преобладают маленькие участки (0,3- 2 га));
- общая площадь строений (объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр);
- наличие и состояние инженерных сетей играет значительную роль в формировании стоимости производственно-складского объекта. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта, при этом, с точки зрения реализации производственно-складской функции, первостепенным является наличие электроснабжения и теплоснабжения;
- при заключении сделок купли-продажи имеет место торг.

### Спрос.

Снижение оборотов розничной торговли оказывает сильное влияние не только на рынок ритейла, но и на складской рынок. Реализовавшие в 2015 году свой отложенный спрос торговые операторы продолжили в 2016 году оптимизировать расходы. При этом спрос с их стороны сокращается. Развитие внутреннего производства и логистики слабо влияет на рынок -запросов много, но требуемые площади небольшие. Компенсировать сокращения спроса со стороны розничного сегмента они не могут. Реагируя на изменение рынка, девелоперы сокращают темпы



спекулятивного строительства, начинают строительство новых проектов после заключения предварительных договоров аренды или продажи.

#### Предложение.

Наибольшая доля в объеме введенных в эксплуатацию в 2017 г. площадей пришлось на объекты, которые были построены по схеме built-to-suit (75%). В таком формате были реализованы преимущественно крупные (общей площадью более 30 тыс. м<sup>2</sup>) складские комплексы для компаний, оперирующих в сфере розничной торговли. В текущей ситуации игроки именно этого сегмента рынка являются основными потребителями складских комплексов, в большинстве случаев предпочитая аренде готового склада строительство нового комплекса с необходимыми им параметрами. Объем спекулятивно построенных складских комплексов находится на низком уровне. Основной причиной этому является риск незаполняемости объекта ввиду большого объема доступного для аренды готового предложения.

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 200	27 000	15 800	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	2 200	16 000	7 200	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	1 900	36 000	9 700	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	2 500	38 100	13 800	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	4 100	17 400	10 500	г.Можайск
Запад	4 200	41 200	14 800	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	3 200	29 300	12 000	-

**Рис. 2 Сводные данные по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» (с учетом НДС)**

*Источник информации: составлено ООО «ПФК»*

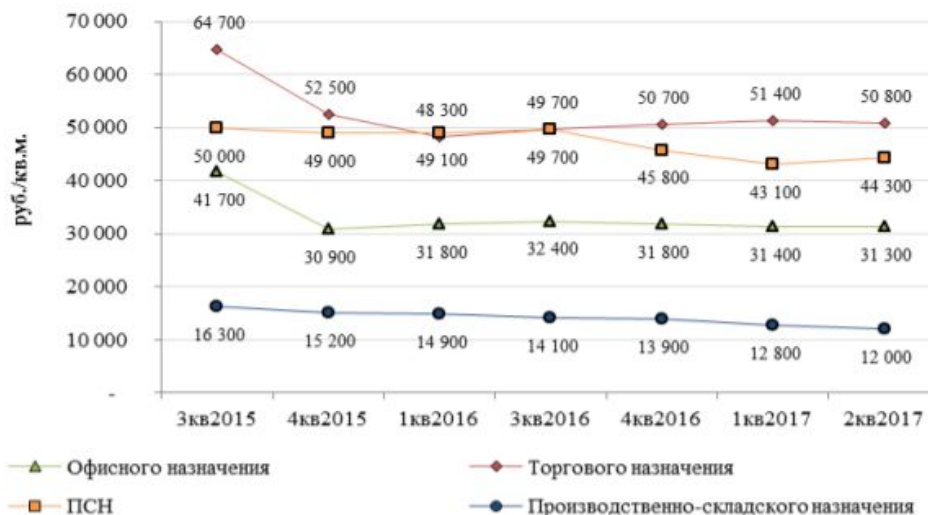
Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 7 200 руб./кв. м с учетом НДС. Максимальное значение в северном направлении 15 800 руб./кв. м Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 12 000 руб./кв. м.

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	46 900	33 800	20 000	12 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-27,93%	-40,83%	-40,00%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-27,93%	-57,36%	-74,41%

**Рис. 3 Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)**

*Источник информации: составлено ООО «ПФК»*

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 74,41% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».



**Рис. 4** Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (за пределами БМК (А-108))

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

#### Арендные ставки.

Договоры аренды заключаются преимущественно на срок 3–5 лет по ставкам аренды, номинированным в российской валюте. в целях сохранения имеющихся арендаторов, а также привлечения новых девелоперы демонстрируют гибкость в отношении коммерческих условий: применяются, например, увеличение арендных каникул или рассрочка платежей по договору.

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты в районах МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	600	4 500	2 300	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	500	3 800	1 500	г.Шатура; г.Росаль
Юго-восток	700	5 600	2 200	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	400	4 800	2 100	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	300	4 200	2 200	г.Можайск
Запад	400	4 800	2 000	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	500	4 600	2 100	-

**Рис. 5** Сводные данные по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» (с учетом НДС)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

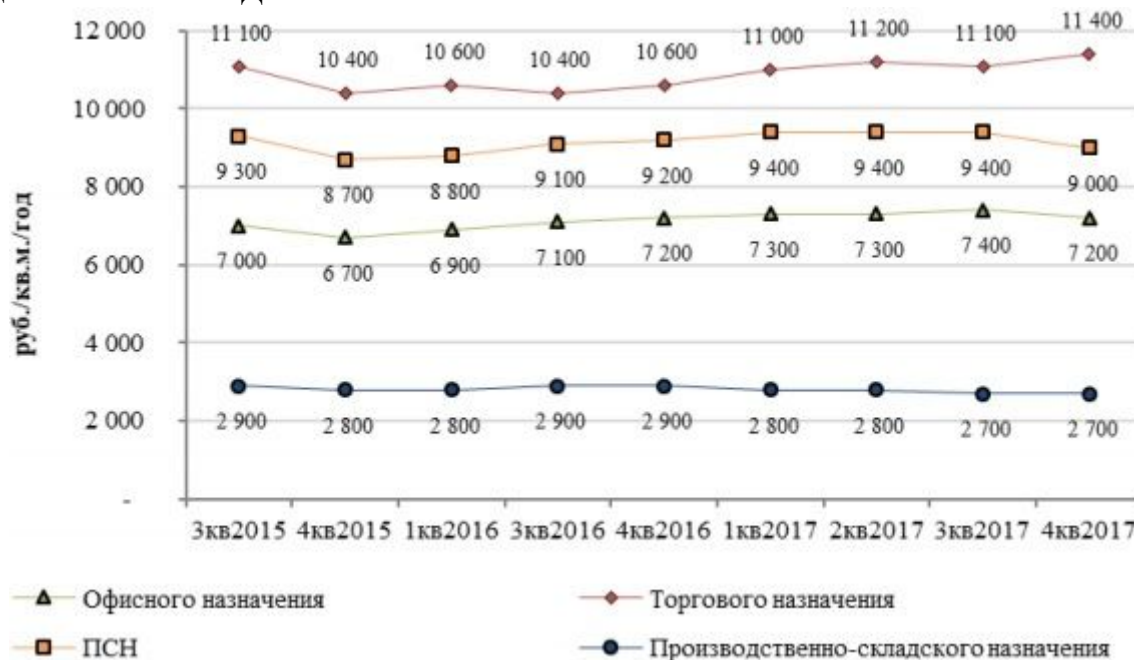
Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 500 руб./кв.м./год с учетом НДС. Максимальное значение в северном направлении 2 300 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 100 руб./кв.м./год.

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	4 600	4 000	2 800	2 100
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-13,04%	-30,00%	-25,00%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-13,04%	-39,13%	-54,35%

**Рис. 6** Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в среднем снижается на - 54,35% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».



**Рис. 7** Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (за пределами БМК (А-108))

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

#### Выводы.

В объемах нового строительства качественных складских площадей наметилась тенденция снижения. В 2017 году было введено около 851 тыс. м<sup>2</sup>, что на 10% ниже, чем в 2016 г. и в два раза ниже рекордного показателя 2015 года. Основная часть нового строительства сконцентрировалась в северном и южном направлениях, в зоне 15-45 км от МКАД. Из-за большого объема нового строительства последних пяти лет существенно снизился дефицит складских помещений. Это привело к росту доли вакантных (свободных) площадей, достигшей 10,4%. На рынке складов заметно усиление конкуренции. Тем не менее, рынок еще не достиг насыщения и баланс спроса и предложения не нарушен. Несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию, спрос на складском рынке достаточно высок (в отличие от офисного и торгового сегментов). Но значительно упала доля спекулятивного строительства и увеличилась доля строительства под конкретного покупателя/арендатора (build-to-suit).

Несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию и возросшую конкуренцию, специалисты по-прежнему отмечают потенциал роста рынка складской недвижимости. Рынок продолжит развитие, но с меньшей интенсивностью, чем несколькими годами ранее. Одной из ключевых тенденций рынка уже стало и будет превалировать в будущем строительство по предварительным договорам под конкретного заказчика (build-to-suit).

Источник: раздел подготовлен по материалам компании ООО «ПФК» <http://pfgroup.ru>; группы компаний «Контини» <http://www.konti.ru>, собственных исследований Оценщиков

### 4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

#### Анализ фактических данных о ценах предложений для объекта-оценки

Оценщик провел исследование уровня цен предложения на производственно-складские объекты. Исследование рынка проводилось с использованием данных сети Интернет, периодической печати.

Согласно проведенному анализу рынка диапазон цен предложения на универсальную производственно-складскую недвижимость в Московской области разнообразен от 13 400 руб./ кв.м до 23 500 руб./кв.м с НДС, с учетом стоимости земельного участка, при этом встречаются как более дорогие, так и более дешевые предложения. Необходимо отметить, что реальная стоимость продажи отличается от заявленной цены предложения, собственники готовы уступить от 11,8 до 12,9%<sup>3</sup>.

Что касается рынка аренды производственно-складской недвижимости, то здесь довольно распространена аренда пустующих помещений на территории либо закрытых, либо сильно сокративших объемы производства фабрик и заводов. Рынок аренды в условиях кризиса также претерпел изменения: произошло снижение ставок аренды, однако в отличие от рынка купли-продажи сделки не носят единичного характера, спрос на аренду помещений производственно-складского назначения стабилен.

Диапазон арендных ставок помещений производственно-складского назначения, имеющих сопоставимое с оцениваемыми объектами местоположение, включая эксплуатационные расходы и НДС, составляет от 2 900 до 3 500 рублей/ кв. м в год (в зависимости от состояния, площади). Необходимо отметить, что реальная арендная ставка отличается от заявленной арендной ставки, собственники готовы уступить от 10% до 11,4%<sup>4</sup>.

#### Анализ основных факторов, влияющих на спрос и стоимость Объекта оценки

Оценщик провел исследование факторов, влияющих на спрос на производственно-складские объекты. По результатам исследования к данным факторам были отнесены: местоположение, физические и экономические характеристики, качество передаваемых прав, условия финансирования, вид использования, состав оцениваемых помещений, свойства земельного участка (соотношение площади земельного участка и площади его застройки).

Согласно данным расчетам Оценщика, ставка капитализации для производственно-складских объектов составляет 12%<sup>5</sup>.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017»<sup>6</sup>, величина операционных расходов для производственно-складских помещений составляет 13%.

Доля вакантных площадей производственно-складских объектов составляет 13,7%. (согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017»)<sup>7</sup>.

Кроме этого Оценщик, в целях исключения неоднозначного толкования описания объектов недвижимости, провел исследования касательно характеристик, описывающих физическое состояние зданий, уровни внутренней отделки помещений и

<sup>3</sup> Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. //Лейфер Л.А., – Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017

<sup>4</sup> Тот же

<sup>5</sup> Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. //Лейфер Л.А., – Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного рынка – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017

<sup>6</sup> Тот же

<sup>7</sup> Тот же



состояний отделки. Обобщенные результаты проведенных исследований приведены ниже в таблицах. Приведенные результаты необходимы для однозначного описания качественных характеристик оцениваемого объекта и объектов-аналогов в рамках применяемых подходов к оценке.

**Табл. 11. Характеристики физического состояния зданий и их оценка**

Описание физического состояния	Оценка состояния
Нормальное исправное состояние. Отсутствуют видимые повреждения. Выполняются все требования действующих норм и проектной документации. Необходимости в ремонтных работах нет	Хорошее
Удовлетворительное работоспособное состояние. Несущая способность конструкций обеспечена, требования норм по предельным состояниям II группы и долговечности могут быть нарушены, но обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется устройство антикоррозийного покрытия, устранение мелких повреждений	Удовлетворительное
Неработоспособное состояние. Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности к эксплуатации конструкций. Требуется капитальный ремонт с усилением конструкций. До проведения усиления необходимо ограничение действующих нагрузок. Эксплуатация возможна только после ремонта и усиления	Неудовлетворительное
Существующие повреждения свидетельствуют о возможности обрушения конструкций. Требуется немедленная разгрузка конструкции и устройство временных креплений, стоек, подпорок, ограждений опасной зоны. Ремонт в основном проводится с заменой аварийных конструкций	Аварийное
Конструкции разрушены, восстановлению не подлежат. Степень разрушения конструктивных элементов (несущие и ограждающие конструкции) составляет более 50%	Разрушен

*Источник: собственные обобщенные исследования ООО «АйБи-Консалт»*

**Табл. 12. Градация уровней внутренней отделки помещений**

Признаки отделки	Уровень отделки
Конструктивные элементы - отделка отсутствует	Без отделки
Выполнено выравнивание всех поверхностей (стен, потолка, пола) до идеального состояния для нанесения финишных (чистовых) покрытий. Осуществлена прокладка системы отопления, водоснабжения и канализации, произведена электросиловая разводка и подводка слаботочных сетей	Под чистовую отделку
Простой уровень отделки помещений (с применением недорогих отделочных материалов), в большинстве своем без замены оборудования инженерных систем	Стандартный (типовой) ремонт
Современный ремонт, который включает в себя замену старого отечественного оборудования инженерных систем на импортное или современное отечественное	Улучшенный ремонт
Ремонт по современной технологии с применением высококачественных отделочных материалов, импортное высококачественное оборудование инженерных систем	Евроремонт
Дизайнерский проект, высококачественный ремонт по современной технологии с применением эксклюзивных отделочных материалов; импортное высококачественное оборудование инженерных систем (Пол - керамогранит или паркетная доска; стены - декоративная окраска; потолок - многоуровневый с встроенной подсветкой)	Эксклюзивная отделка
Отделка, представляющая собой историко-художественную ценность. Ценность может быть выражена: <ul style="list-style-type: none"> <li>– новизной композиционного замысла, конструкции, декора, иконографии, колористического, пластического решения, функционального типа;</li> <li>– стилистические, композиционные, конструктивные особенности, характерные для определенного периода в истории архитектуры, монументального и декоративно-прикладного искусства, но с индивидуальными чертами;</li> <li>– художественный облик на основе образцовых или типовых проектов, на</li> </ul>	Отделка, представляющая собой историко-художественную ценность

Признаки отделки	Уровень отделки
основе распространенных образцов в конкретный исторический период	

*Источник: собственные обобщенные исследования ООО «АйБи-Консалт»*

**Табл. 13. Градация состояний отделки**

Признаки состояния	Состояние
После ремонта или реставрации, видимые дефекты отсутствуют	Отличное
Ремонт выполнен 1 - 2 года назад, присутствуют незначительные дефекты в отделке, требуется косметический ремонт	Хорошее
Ремонт выполнен более 2 - 5 лет назад, значительные дефекты какого-либо покрытия (напольное, настенное, потолочное), требуется ремонт отдельных элементов	Удовлетворительное
Ремонт выполнен более 5 лет назад, полная непригодность какого-либо покрытия (напольное, настенное, потолочное), требуется комплексный ремонт	Неудовлетворительное

*Источник: собственные обобщенные исследования ООО «АйБи-Консалт»*

#### 4.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Исходя из проведенного анализа рынка, Оценщик сделал следующие выводы:

- стоимость 1 кв. м. производственно-складской недвижимости в Московской области разнообразен от 13 400 руб./кв.м до 75 500 руб./кв.м с НДС, с учетом стоимости земельного участка, в зависимости от состояния, оснащенности подъездными путями и т.д. диапазон цен объектов наиболее схожих по своим характеристикам с объектом оценки: от 20 000 руб./кв.м до 42 000 руб./кв.м;
- диапазон арендных ставок помещений производственно-складского назначения, имеющих сопоставимое с оцениваемыми объектами местоположение, включая эксплуатационные расходы и НДС, составляет от 2 900 до 3 500 рублей/ кв. м в год (в зависимости от состояния, площади);
- согласно данным «Справочника оценщика недвижимости», величина операционных расходов для производственно-складских помещений составляет 13%;
- доля вакантных площадей производственно-складских объектов составляет 13,7%. (согласно данным «Справочника оценщика недвижимости»).

## 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 5.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015, а также Стандартами РОО, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

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

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

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

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.

Согласно, Федеральных стандартов оценки:

- 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;
- доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы;
- затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.<sup>8</sup>

В настоящей работе оценке подлежит объект коммерческой недвижимости. Оценщик проанализировал возможность применения трех основных подходов к оценке и пришли к следующим выводам:

- на дату оценки в свободном доступе присутствует достаточное количество объектов, которые могут быть отнесены к объектам-аналогам Объекта оценки. По ним присутствует достоверная и достаточная для анализа информация об их ценах и характеристиках, в связи с чем, Оценщик принял решение применить в рамках настоящей оценки сравнительный подход;

<sup>8</sup> п. 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015



- на дату оценки имеется достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы и расходы, связанные с Объектом оценки. Оценщик принял решение применить в рамках настоящей оценки доходный подход;
- расчет рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом является некорректным, поскольку затраты на создание объекта недвижимости далеко не всегда являются эквивалентом его рыночной стоимости. Данный подход не отражает будущие доходы, поэтому представляет собой наименьший интерес для инвестора.

*Таким образом, учитывая цели и предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу о необходимости применения в рамках настоящей оценки доходного и сравнительного подходов.*

## 5.2. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

### Определение стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

#### Выбор метода оценки земельного участка

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимуществом России<sup>9</sup>, изложены следующие методы оценки земельных участков:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения;
- метод выделения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

К сравнительному подходу относится метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения; к доходному подходу - метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или затрат на замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. Отнесение методов к тому или иному методологическому подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

На рынке земельных участков Московской области оценщику удалось выявить предложения к продаже земельных участков, являющихся сопоставимыми с оцениваемым земельным участком по основным ценообразующим факторам, таким образом, применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода считается допустимым и целесообразным.

#### Последовательность определения стоимости

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

<sup>9</sup> «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.

отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

### **Исследование рынка и отбор сопоставимых объектов-аналогов**

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В основу анализа в настоящем исследовании легли данные о предложениях по продаже прав на земельные участки из категории - земли населённых пунктов. При этом предполагалось, что проведен отбор сопоставимых аналогов, то есть Оценщик выбирал объекты-аналоги с максимально близкими к оцениваемому объекту характеристиками: категория, местоположение, разрешенное использование, транспортная доступность и пр.

При отборе сопоставимых аналогов Оценщик руководствовался следующим правилом отбора объектов-аналогов – подбирались аналоги с максимально близкими к Объекту оценки характеристиками, такими как:

- 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;
- экономические характеристики.

На момент проведения оценки на рынке недвижимости Московской области предлагалось несколько объектов-аналогов сопоставимых по своим основным ценообразующим факторам с оцениваемым объектом. В результате были отобраны сопоставимые объекты-аналоги, объем доступных Оценщику рыночных данных о которых приведен в Табл. 14. Данные об объектах-аналогах проверены и уточнены, их достоверность подтверждена агентами по продаже.

**Табл. 14. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах**

Показатели	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность

Показатели	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	под любой разрешенный вид использования	для размещения промышленных, складских объектов, предприятий оптовой и розничной торговли, делового центра, объектов придорожного сервиса	под размещение АЗС, автостоянка, промпредприятий, складов 3-4 класса опасности, объектов торговли
Адрес	Московская область, Подольск, ул. Железнодорожная	Московская область, Подольский район, вблизи д. Коледино	Большое Толбино, Подольск, Московская область
Площадь объекта, кв. м	12 000	45 000	100 000
Коммуникации	Электричество	Газ	Электричество
Дата предложения	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018
Цена предложения, руб.	33 000 000	112 000 000	225 000 000
Цена за единицу площади, руб. / кв. м	2 750	2 489	2 250
Источник информации <sup>10</sup>	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_965591095">https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_965591095</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-168836723">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-168836723</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-183184900">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-183184900</a>

#### Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

В качестве единицы сравнения при оценке объекта недвижимости нами использовалась цена за единицу площади объекта (руб. / кв. м).

При корректировке цен участков-аналогов все корректировки производятся от участка-аналога к оцениваемому земельному участку, корректируются цены участков-аналогов, то есть в процессе корректировки определяется, сколько бы стоил участок-аналог, если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый земельный участок.

Корректировки не вносятся, если характеристики участков-аналогов идентичны характеристикам оцениваемого земельного участка или не влияют существенно на стоимость земельного участка.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки приведен в Табл. 15 настоящего Отчета.

<sup>10</sup> Данные об объектах-аналогах представлены в Приложении настоящего Отчёта

Табл. 15. Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_965591095">https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_965591095</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-168836723">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-168836723</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-183184900">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-183184900</a>
Категория земель		Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Функциональное использование земель		Для промышленных целей	под любой разрешенный вид использования	для размещения промышленных, складских объектов, предприятий оптовой и розничной торговли, делового центра, объектов придорожного сервиса	под размещение АЗС, автостоянка, промпредприятий, складов 3-4 класса опасности, объектов торговли
Цена публичной оферты	руб.		33 000 000	112 000 000	225 000 000
Площадь З/У	кв. м	45 925	12 000	45 000	100 000
Цена за единицу площади	руб. /кв. м		2 750	2 489	2 250
Скидка на торг	%		-11,5%	-11,5%	-11,5%
Величина корректировки	руб.		-316	-286	-259
Цена предполагаемой продажи (далее "продажи")	руб.		2 434	2 203	1 991
<b>КОРРЕКТИРОВКИ</b>					
<b>Передаваемые права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	Коэффициент		1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	руб. /кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв. м		2 434	2 203	1 991
<b>Условия финансирования</b>		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0	0	0

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Величина корректировки	руб. /кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв. м		2 434	2 203	1 991
<b>Условия продажи</b>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0	0	0
Величина корректировки	руб. /кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв. м		2 434	2 203	1 991
<b>Условия рынка (дата предложения)</b>		22.02.2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018
Корректировка	%		0	0	0
Величина корректировки	руб. /кв. м		0	0	0
<b>Скорректированная цена</b>	<b>руб. /кв. м</b>		<b>2 434</b>	<b>2 203</b>	<b>1 991</b>
<b>Независимые корректировки:</b>					
<b>Местоположение</b>		Россия, Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 43	Московская область, Подольск, ул. Железнодорожная	Московская область, Подольский район, вблизи д. Коледино	Большое Толбино, Подольск, Московская область
Кадастровый номер		50:55:0030901:2554	50:27:0010201:9	50:27:0020709:393	50:27:0030633:8
Кадастровая стоимость земли с учетом местоположения и целевого назначения	руб. /кв. м	4 167,93	2 042,86	843,84	786,30
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	руб. /кв. м		0	0	0
<b>Физические характеристики</b>					
<b>Размер (площадь)</b>	кв. м	45 925,0	12 000	45 000	100 000
РСк= 2,58*(Площадь	кв.м	0,854	0,981	0,856	0,788



Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
ЗУ)-0,103					
Корректировка			0,87	1,00	1,08
Величина корректировки	руб. /кв. м		-314	-4	167
<b>Транспортная доступность</b>		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0	0	0
Величина корректировки	руб. /кв. м		0	0	0
<b>Наличие коммуникаций</b>		Электричество, водоснабжение, канализация, газ	Электричество	Газ	Электричество
Корректировка	Коэффициент		1,3	1,27	1,3
Величина корректировки	руб. /кв. м		730	595	597
<b>Итого независимые корректировки</b>			<b>416</b>	<b>591</b>	<b>764</b>
<b>Скорректированная цена</b>	руб. /кв. м		<b>2 850</b>	<b>2 794</b>	<b>2 755</b>
<b>Определение весовых коэффициентов</b>					
Общая валовая коррекция	руб. /кв. м		1 360	885	1 023
в % от цены продажи	%		55,88	40,17	51,38
Весовой коэффициент			3	4	3
<b>Весовой коэффициент</b>			<b>0,300</b>	<b>0,400</b>	<b>0,300</b>
<b>Рыночная стоимость</b>	руб. /кв. м	<b>2 799</b>			
<b>Рыночная стоимость</b>	руб.	<b>128 544 000</b>			
<b>Рыночная стоимость доли 1080/10000</b>	руб.	<b>13 883 000</b>			

Источник: расчеты Оценщиков

### Обоснование вносимых корректировок

Корректировки по группам элементов сравнения подразделяются на:

- **последовательные** – каждая последующая корректировка делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки строго в нижеприведенном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга;
- **независимые** – выполняются на независимой основе, т.е. сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения в денежном выражении, а итоговое значение определяется путем их алгебраического суммирования.

#### **Последовательные корректировки**

**Условия рынка.** Подразумевают как корректировку в виде скидки к ценам предложения (скидка на торг), так и корректировку на изменение цен за период между датами сделки и оценки (время продажи).

- **Корректировка на торг** сделана с учетом того, что реальная цена сделки несколько отличается от стартовой цены предложения. Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки»<sup>11</sup>. Согласно данным таблицы (Табл. 194 на стр. 297), значение корректировки на уторгование при продаже земельных участков под индустриальную застройку неактивного рынка лежит в интервале 10,8%-12,3%. Ко всем-объектам-аналогам применялась понижающая корректировка в размере среднего значения – 11,5%.
- **Корректировка на время продажи** используется для учета темпов роста цен на Объекты недвижимости, в случае наличия продолжительного временного интервала между датой продажи и датой оценки. Все аналоги подобраны в сопоставимый временной интервал с датой оценки, корректировка не вносилась.

**Передаваемые имущественные права.** Собственник земельного участка обладает большим набором прав, чем арендатор, рыночная стоимость права собственности выше рыночной стоимости права аренды. Передаваемые права у объекта оценки – право собственности, как и у объектов-аналогов. Корректировка не требуется.

**Условия финансирования.** Данная корректировка предполагает учет отличных от типичных коммерческих, специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и оцениваемому объекту, присущи типичные коммерческие условия финансирования, поэтому корректировка на условия финансирования не применялась.

**Условия продажи (чистота сделки).** Условия продажи по всем объектам-аналогам являются рыночными, следовательно, корректировка не применялась.

#### **Независимые корректировки**

**Категория земель.** Все подобранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, относятся к земельным участкам категории – земли населенных пунктов, поэтому корректировка не требуется.

**Разрешенное использование.** Все подобранные объекты-аналоги имеют аналогичное назначение – для размещения объектов промышленного назначения, корректировка не требуется.

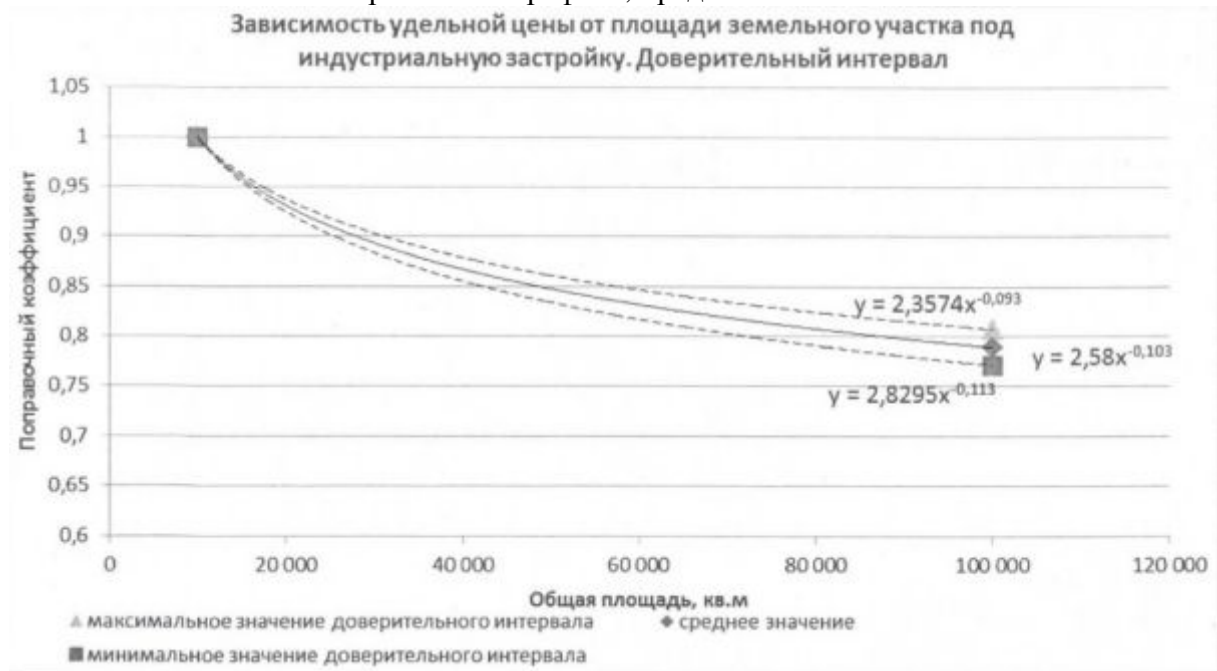
<sup>11</sup> «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.. – 4-е изд., актуализированное и расширенное – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017

**Местоположение объекта.** Важными факторами в стоимости земельного участка являются его местоположение. Данная корректировка не применялась в виду того, что все объекты-аналоги имеют схожее местоположение с объектом оценки.

**Площадь.** Исследование рынка в данном сегменте показало, что стоимость 1 кв. м земельного участка с меньшей площадью, дороже 1 кв. м земельного участка с большей площадью. Поправку вводить целесообразно, так как площади участков разнятся.

Размер поправки был рассчитан на основе исследования зависимости цены на земельные участки промышленного назначения в Московской области в зависимости от масштаба<sup>12</sup>.

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.



**Рис. 8. Корректировка РС ЗУ на площадь**

Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», стр. 196

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_{\text{мест}} = 2,58 \times \text{Пл}^{-0,103},$$

где:

$K_{\text{плоч}}$  – коэффициент поправки на площадь;

$\text{Пл}$  – площадь з/у, сот.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\text{п}} = 1 / (K_{\text{плоч}_{\text{оо}}} / K_{\text{плоч}_{\text{оа}}}),$$

где:

$K_{\text{п}}$  – размер поправки на площадь;

$K_{\text{плоч}_{\text{оо}}}$  – расчётное значение коэффициента поправки стоимости земельного участка на площадь для Объекта оценки;

$K_{\text{плоч}_{\text{оа}}}$  – расчётное значение коэффициента поправки стоимости земельного участка на площадь для объекта-аналога.

**Коммуникации.** Большое влияние на стоимость земельного участка оказывает степень развитости инфраструктуры. У Объекта оценки, имеются все коммуникации, у объекта-аналога №1 и №3 только электричество, а у объекта-аналога №2 только газ, следовательно, применяем корректировку.

<sup>12</sup> «Справочник рыночных корректировок», СРК-2016, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», Москва 2016

Корректировка определялась Оценщиками на основании «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки»<sup>13</sup>, значение корректировки представлено в Табл. 160 на стр. 251. В соответствии с ней:

- для объекта-аналога №1 и №3 применяется повышающая корректировка в размере 30%.
- для объекта-аналога №2 применяется повышающая корректировка в размере 27%.

**Согласование скорректированных цен объектов-аналогов** путем присвоения им удельных весов. В качестве меры для определения веса использовалась сумма абсолютных значений всех внесенных поправок в цены объектов-аналогов, исходя из предположения о том, что чем меньше отличие между величинами ценообразующих факторов Объекта оценки и объекта-аналога, тем в большей степени стоимость объекта-аналога характеризует стоимость Объекта оценки.

**Таким образом, рыночная стоимость земельного участка общей площадью 45 925 кв. м, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 22 февраля 2018 года, округленно, составляет:**

**128 544 000 (Сто двадцать восемь миллионов пятьсот сорок четыре тысячи) рублей РФ<sup>14</sup>;**

**1080/10000 доли земельного участка, с кадастровым номер 50:55:0030901:2554: 13 883 000 (Тринадцать миллионов восемьсот восемьдесят три тысячи) рублей РФ.**

#### **Определение стоимости улучшений в рамках сравнительного подхода**

##### **Обоснование выбора метода оценки и последовательность определения стоимости**

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

*При применении методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

<sup>13</sup> «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.. – 4-е изд., актуализированное и расширенное – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017

<sup>14</sup> В соответствии со статьей 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) на праве собственности не признаются объектом налогообложения по НДС

При выполнении настоящей работы, Оценщик использовал метод корректировок. Отсутствие достаточного количества аналогов не позволяет применить методы регрессионного анализа и методы качественного анализа.

При применении метода корректировок используется следующая последовательность действий:

- исследование рынка и сбор информации о сделках и предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (цена за единицу площади, объема и др.);
- сравнение сопоставимых объектов с оцениваемой недвижимостью по элементам сравнения с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цены сравниваемых объектов относительно оцениваемого по каждому элементу сравнения;
- согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов.

### **Исследование рынка и отбор сопоставимых объектов-аналогов**

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки Оценщиком был сделан анализ цен предложений аналогичных объектов, при этом предполагалось, что проведен отбор сопоставимых аналогов.

При отборе сопоставимых аналогов Оценщик руководствовался следующим правилом отбора объектов-аналогов – подбирались аналоги с максимально близкими к Объекту оценки характеристиками, такими как:

- 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;
- экономические характеристики;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Объектом оценки является недвижимое имущество – нежилые помещения, площадью 893,5 кв. м и 3 507,0 кв. м, расположенные на земельном участке площадью 45 925 кв. м.

На момент проведения оценки на рынке коммерческой недвижимости Московской области предлагалось несколько объектов-аналогов сопоставимых по своим основным ценообразующим факторам с Объектом оценки. В результате были отобраны сопоставимые объекты-аналоги, объем доступных Оценщику рыночных данных о которых приведен в Табл. 16. Данные об объектах-аналогах проверены и уточнены, их достоверность подтверждена агентами по продаже.



Табл. 16. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах

Наименование характеристики	Характеристика		
	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3
Источник информации <sup>15</sup>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi-most-na-prodazhu-podolsk-195611540">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi-most-na-prodazhu-podolsk-195611540</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi-most-na-prodazhu-podolsk-197897929">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi-most-na-prodazhu-podolsk-197897929</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi-most-na-prodazhu-podolsk-195624824">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi-most-na-prodazhu-podolsk-195624824</a>
Назначение (вид использования)	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Цена с НДС, руб.	120 000 000	114 000 000	410 000 000
Передаваемые имущественные права	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка (информация о ценах)	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия рынка (время продажи)	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018
Местоположение	улица Кирова, 15, Подольск, Московская область	Московская область, г. Подольск, ул. Окружная	Подольск г, Железнодорожная ул, 20, Подольск, Московская область
<b>Физические характеристики</b>			
Общая площадь улучшений, кв. м	5 894,0	2 700,0	14 700,0
Площадь земельного участка, кв. м	1 571	5 000	9 526
Состав оцениваемых помещений	производственно-складские	производственно-складские	производственно-складские
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки помещений	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное

### Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

В качестве единицы сравнения при оценке объекта недвижимости использовалась цена за единицу общей площади объекта (руб. / кв. м).

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки производятся от объекта-аналога к Объекту оценки, корректируются цены аналогов, то есть в процессе корректировки определяется, сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и Объект оценки.

Корректировки не вносятся, если характеристики объектов-аналогов идентичны характеристикам оцениваемого объекта или не влияют существенно на стоимость объекта. В этом случае описание внесения данных корректировок далее по тексту может отсутствовать.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки приведен в Табл. 17 настоящего Отчета.

<sup>15</sup> Копии соответствующих материалов по объектам-аналогам приведены в Приложении 2 «Информация, используемая в работе»

Табл. 17. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки площадью 893,5 сравнительным подходом

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник			<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-195611540">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-195611540</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-197897929">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-197897929</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-195624824">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-195624824</a>
Назначение		производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Цена предложения с НДС	руб.		120 000 000	114 000 000	410 000 000
<b>ЕДИНИЦА СРАВНЕНИЯ</b>					
<b>Условия предложения</b>			Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Скидка на торг	%		-12%	-12%	-12%
Величина скидки	руб.		-14 880 000	-14 136 000	-50 840 000
Цена предполагаемой продажи (далее "продажи")	руб.		105 120 000	99 864 000	359 160 000
Передаваемое право		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,00
Площадь з/у	кв.м	45 925	1 571	5 000	9 526
Стоимость земельного участка			5 057 049	16 095 000	30 664 194
Скорректированная цена с НДС	руб.		100 062 951	83 769 000	328 495 806
Скорректированная цена без НДС	руб.		84 799 110	70 990 680	278 386 280
<b>Размер улучшений</b>	кв. м	893,5	5 894,0	2 700,0	14 700,0
Скорректированная цена	руб. / кв.м		14 387	26 293	18 938
<b>Последовательные корректировки</b>					
<b>Оцениваемые права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		14 387	26 293	18 938
<b>Условия финансирования</b>		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0	0	0
Величина	руб./кв. м		0	0	0

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
корректировки					
Скорректированная цена	руб./кв. м		14 387	26 293	18 938
<b>Условия продажи</b>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		14 387	26 293	18 938
<b>Условия рынка (время продажи)</b>		22.02.2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018
Корректировка	%		0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		<b>14 387</b>	<b>26 293</b>	<b>18 938</b>
<b>Независимые корректировки</b>					
<b>Местоположение</b>		Россия, Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 43	улица Кирова, 15, Подольск, Московская область	Московская область, г. Подольск, ул. Окружная	Подольск г, Железнодорожная ул, 20, Подольск, Московская область
Корректировка			1	1	1
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
<b>Состав оцениваемых помещений</b>		производственно-складские	складские и офисные	производственно-складские	производственно-складские
Корректировка	доли		1,000	1,000	1,000
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0
<b>Физические характеристики</b>					
<b>Размер</b>	кв. м	893,5	5 894	2 700	14 700
Корректировка	%		1,16	1,13	1,16
Величина корректировки	руб./кв. м		2 302	3 418	3 030
<b>Физическое состояние зданий</b>		удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Корректировка			1,00	0,81	1,00

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Величина корректировки			0	-4 996	0
<b>Транспортная доступность</b>		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка	%		0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
<b>Уровень отделки помещений</b>		Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
<b>Состояние помещений</b>		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Корректировка			1,00	0,85	1,00
Величина корректировки	руб./кв. м		0	-3 944	0
<b>Итого независимые корректировки</b>	<b>руб.</b>		<b>2 302</b>	<b>-5 522</b>	<b>3 030</b>
<b>Скорректированная цена</b>	<b>руб./кв.м</b>		<b>16 689</b>	<b>20 771</b>	<b>21 968</b>
<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ</b>					
Общая валовая коррекция	руб./кв.м		4 827	17 594	6 489
в % от цены продажи	%		0,34	0,67	0,34
Веса аналогов			4,02	2,01	3,93
<b>Весовой коэффициент</b>			<b>0,403</b>	<b>0,202</b>	<b>0,395</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки без НДС</b>	<b>руб./кв. м</b>	<b>19 600</b>			
<b>Рыночная стоимость объекта оценки без НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>17 513 000</b>			
<b>Рыночная стоимость объекта оценки с НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>20 665 000</b>			

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 18. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки площадью 3 507,0 сравнительным подходом

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник			<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-195611540">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-195611540</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-197897929">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-197897929</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-195624824">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-195624824</a>
Назначение		производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Цена предложения с НДС	руб.		120 000 000	114 000 000	410 000 000
<b>ЕДИНИЦА СРАВНЕНИЯ</b>					
<b>Условия предложения</b>			Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Скидка на торг	%		-12%	-12%	-12%
Величина скидки	руб.		-14 880 000	-14 136 000	-50 840 000
Цена предполагаемой продажи (далее "продажи")	руб.		105 120 000	99 864 000	359 160 000
Передаваемое право		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,00
Площадь з/у	кв.м	45 925	1 571	5 000	9 526
Стоимость земельного участка			5 057 049	16 095 000	30 664 194
Скорректированная цена с НДС	руб.		100 062 951	83 769 000	328 495 806
Скорректированная цена без НДС	руб.		84 799 110	70 990 680	278 386 280
<b>Размер улучшений</b>	кв. м	3 507,0	5 894,0	2 700,0	14 700,0
Скорректированная цена	руб. / кв.м		14 387	26 293	18 938
<b>Последовательные корректировки</b>					
<b>Оцениваемые права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		14 387	26 293	18 938
<b>Условия финансирования</b>		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0	0	0
Величина	руб./кв. м		0	0	0



Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
корректировки					
Скорректированная цена	руб./кв. м		14 387	26 293	18 938
<b>Условия продажи</b>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		14 387	26 293	18 938
<b>Условия рынка (время продажи)</b>		22.02.2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018
Корректировка	%		0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		<b>14 387</b>	<b>26 293</b>	<b>18 938</b>
<b>Независимые корректировки</b>					
<b>Местоположение</b>		Россия, Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 43	улица Кирова, 15, Подольск, Московская область	Московская область, г. Подольск, ул. Окружная	Подольск г, Железнодорожная ул, 20, Подольск, Московская область
Корректировка			1	1	1
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
<b>Состав оцениваемых помещений</b>		производственно-складские	складские и офисные	производственно-складские	производственно-складские
Корректировка	доли		1,000	1,000	1,000
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0
<b>Физические характеристики</b>					
<b>Размер</b>	кв. м	3 507,0	5 894	2 700	14 700
Корректировка	%		1,00	0,98	1,00
Величина корректировки	руб./кв. м		0	-526	0
<b>Физическое состояние зданий</b>		удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Корректировка			1,00	0,81	1,00

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Величина корректировки			0	-4 996	0
<b>Транспортная доступность</b>		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка	%		0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
<b>Уровень отделки помещений</b>		Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
<b>Состояние помещений</b>		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Уровень физического износа отделки, соответствующий данному состоянию			1,00	0,85	1,00
Величина корректировки	руб./кв. м		0	-3 944	0
<b>Итого независимые корректировки</b>	<b>руб.</b>		<b>0</b>	<b>-9 466</b>	<b>0</b>
<b>Скорректированная цена</b>	<b>руб./кв.м</b>		<b>14 387</b>	<b>16 827</b>	<b>18 938</b>
<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ</b>					
Общая валовая коррекция	руб./кв.м		2 525	14 702	3 459
в % от цены продажи	%		0,18	0,56	0,18
Веса аналогов			5,23	1,64	5,02
<b>Весовой коэффициент</b>			<b>0,440</b>	<b>0,138</b>	<b>0,422</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки без НДС</b>	<b>руб./кв. м</b>	<b>16 650</b>			
<b>Рыночная стоимость объекта оценки без НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>58 392 000</b>			
<b>Рыночная стоимость объекта оценки с НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>68 903 000</b>			

Источник: расчеты Оценщиков

## Обоснование вносимых корректировок к Табл. 17 и Табл. 18

Корректировки по группам элементов сравнения подразделяются на:

- **последовательные** – каждая последующая корректировка делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки строго в нижеприведенном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга;
- **независимые** – выполняются на независимой основе, т.е. сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения в денежном выражении, а итоговое значение определяется путем их алгебраического суммирования.

### *Последовательные корректировки*

**Условия рынка.** Подразумевают как корректировку в виде скидки к ценам предложения (скидка на торг), так и корректировку на изменение цен за период между датами сделки и оценки (время продажи).

- *Корректировка на торг* сделана с учетом того, что реальная цена сделки несколько отличается от стартовой цены предложения. Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017»<sup>16</sup>. Согласно данным таблицы (Табл. 163 на стр. 260), значение корректировки на уторгование при продаже универсальных производственно-складских объектов неактивного рынка лежит в интервале 11,8%-12,9%. Ко всем-объектам-аналогам применялась понижающая корректировка в размере среднего значения – 12,4%.
- *Корректировка на время продажи* используется для учета темпов роста цен на Объекты недвижимости, в случае наличия продолжительного временного интервала между датой продажи и датой оценки. Все аналоги подобраны в сопоставимый временной интервал с датой оценки, корректировка не вносилась.

### **Корректировка на земельный участок (пояснения к Табл. 20).**

Корректировка вводилась путем вычитания земельного участка, принадлежащего на каждый объект-аналог. Стоимость земельных участков, входящих в состав единых объектов недвижимости, по каждому из аналогов определялась путем внесения корректировок в стоимость оцениваемого земельного участка, рассчитанную в Табл. 15 настоящего отчета. Расчет стоимости земельных участков объектов-аналогов приведен в таблице Табл. 20.

**Площадь.** Исследование рынка в данном сегменте показало, что стоимость 1 кв. м земельного участка с меньшей площадью, дороже 1 кв. м земельного участка с большей площадью. Поправку вводить целесообразно, так как площади земельных участков разнятся.

Корректировка определялась оценщиком на основании «Справочника оценщика недвижимости»<sup>17</sup> (Табл. 121, на стр. 194).

<sup>16</sup> «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.. – 4-е изд., актуализированное и расширенное – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017

<sup>17</sup> «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.. – 4-е изд., актуализированное и расширенное – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017

Табл. 19. Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 121

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

*Источник: расчет Оценщиков*

Корректировка для объектов-аналогов представлена ниже в расчетной.

**Местоположение.** Важным фактором в формировании стоимости земельных участков является их местоположение. Все подобранные объекты-аналоги, равно как и оцениваемый расположены в Московской области в г. Подольск, корректировка не требуется.

По остальным параметрам земельные участки объектов-аналогов и объекта оценки сопоставимы, корректировки не вносились.



Табл. 20. Расчет стоимости земельных участков объектов-аналогов

Элементы сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Права на земельный участок		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение		Россия, Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 43	улица Кирова, 15, Подольск, Московская область	Московская область, г. Подольск, ул. Окружная	Подольск г, Железнодорожная ул, 20, Подольск, Московская область
Площадь земельного участка	кв.м.	45 925	1 571	5 000	9 526
Последовательные корректировки					
Корректировка на права	%		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб. / кв. м		2 799	2 799	2 799
Независимые корректировки					
Корректировка на местоположение	коэффициент	4 167,93	0	0	0
Величина корректировки	руб. / кв.м		0	0	0
Физические характеристики					
Корректировка на площадь (размер)	коэффициент		1,15	1,15	1,15
Величина корректировки		руб. / кв.м	420	420	420
Наличие коммуникаций					
Корректировка на наличие коммуникаций	%	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Величина корректировки	руб. / кв.м		0	0	0
Итого независимые корректировки	руб. / кв. м		420	420	420
<b>Стоимость земельного участка</b>	<b>руб. / кв. м</b>	<b>2 799</b>	<b>3 219</b>	<b>3 219</b>	<b>3 219</b>

Источник: расчеты Оценщиков



**Обоснование вносимых корректировок к Табл. 17 и Табл. 18 (продолжение)**

**Корректировка на учет НДС.** Поскольку цены продаж по аналогам учитывают НДС, корректировка не требуется.

**Объем передаваемых прав.** В связи с наличием по всем объектам-аналогам (зданиям) и Объекту оценки права собственности, данная корректировка равна нулю.

**Условия финансирования.** Данная корректировка предполагает учет специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и Объекту оценки, присущи типичные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

**Условия продажи** по всем объектам-аналогам являются рыночными, следовательно, корректировка равна нулю.

**Независимые корректировки**

**Местоположение объекта.** Поправка на местоположение проведена при расчете стоимости земельного участка для каждого объекта аналога (Табл. 20)

**Поправка на размер.** Исследование рынка в производственно-складском сегменте показало, что площадь объекта недвижимости оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше общая площадь производственно-складского комплекса, тем стоимость единицы его площади меньше стоимости единицы площади комплекса аналогичного по назначению, но меньшей площади. Так как Оценщику не удалось подобрать абсолютно идентичные объекты – аналоги, то корректировка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости–2017»<sup>18</sup> (Табл. 81, на стр. 158). Все объекты-аналоги, как и Объект оценки имеют площадь более 3 000 кв.м., кроме объекта-аналога №2 площадь попадает в диапазон от 2000 до 3000 кв. м. Согласно данным справочника, корректировка равна 0,98.

**Транспортная доступность.** Корректировка не требуется, так как объекты-аналоги обладают сопоставимой транспортной доступностью с объектом оценки.

**Наличие ж/д ветки.** У всех объектов-аналогов, как и у объекта Оценки отсутствует ж/д ветка. Корректировка не требуется.

**Физическое состояние здания.** Физическое состояние улучшений Объекта оценки определено как удовлетворительное, улучшения объектов-аналогов № 1 и 3 находятся в удовлетворительном, а объекта-аналога №2 – в хорошем состоянии. Необходима корректировка.

На основании «Справочника оценщика недвижимости–2017» (Табл. 123, на стр. 210). Понижающая корректировка для объекта-аналога №2 равна 0,81.

**Состояние помещений.** Внутреннее состояние помещений является одной из ценообразующих характеристик. Внутреннее состояние помещений Объекта оценки определено как удовлетворительное, тогда как объекты-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, кроме объекта-аналога №2 – хорошее. В связи с этим требуется внесение корректировки.

Согласно данным Справочника оценщика<sup>19</sup> (раздел 5.9, таблица 131, стр. 218), отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии, к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой составляет 0,85.

<sup>18</sup> Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. //Лейфер Л.А.– Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017

<sup>19</sup> Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. //Лейфер Л.А.– Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017

**Согласование скорректированных цен объектов-аналогов** путем присвоения им удельных весов. В качестве меры для определения веса использовалась сумма абсолютных значений всех внесенных поправок в цены объектов-аналогов, исходя из предположения о том, что чем меньше отличие между величинами ценообразующих факторов Объекта оценки и объекта-аналога, тем в большей степени стоимость объекта-аналога характеризует стоимость Объекта оценки.

**Таким образом, рыночная стоимость нежилых помещений, общей площадью 4 400,5 кв.м; расположенных по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, дом 43, рассчитанная с использованием сравнительного подхода, с НДС округленно, составляет:**

**89 568 000 (Восемьдесят девять миллионов пятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей РФ.**

### **5.3. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

Доходный подход является одним из основных подходов при оценке имущества, позволяющим определить рыночную стоимость в зависимости от ожидаемых в будущем доходов.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

*Метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

*Метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

*Метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

#### **Выбор метода доходного подхода**

На основании проведенного анализа рынка и исследования оцениваемого объекта Оценщик пришел к выводу, что объект оценки позволяет получать стабильные регулярные потоки доходов в среднесрочной перспективе с ожидаемой динамикой их изменения. Исходя из этого, Оценщик счел возможным провести расчет рыночной

стоимости оцениваемых зданий с применением метода капитализации по расчетным моделям.

### **Последовательность определения стоимости методом капитализации по расчетным моделям**

Для определения стоимости объекта недвижимости методом капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода используется следующая последовательность действий:

- определение потенциального валового дохода (ПВД), генерируемого оцениваемым объектом недвижимого имущества;
- определение действительного валового дохода (ДВД), генерируемого оцениваемым объектом недвижимого имущества;
- определение чистого операционного дохода (ЧОД), генерируемого оцениваемым объектом недвижимого имущества;
- определение коэффициента капитализации;
- расчет рыночной стоимости объекта недвижимого имущества.

### **Определение потенциального валового дохода**

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта недвижимости при полной загрузке без учета каких бы то ни было потерь и расходов. Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S \times C_a,$$

где: *ПВД* – потенциальный валовой доход;

*C<sub>a</sub>* – годовая рыночная арендная ставка за единицу площади;

*S* – площадь, сдаваемая в аренду.

### **Обоснование величины арендопригодных площадей**

Оценщик проанализировал здания, входящие в состав Объекта оценки, и пришел к выводу, что на дату проведения оценки возможно сдать в аренду и получать при этом регулярные потоки доходов от всех зданий производственного комплекса. Учитывая объемно-планировочные и инженерно-строительные характеристики зданий производственно-складского назначения, арендопригодная площадь была принята равной общей площади.

### **Обоснование арендных ставок для складских помещений**

Оценщик провел анализ ставок аренды по аналогичным объектам – производственно-складским помещениям, обладающим сопоставимыми характеристиками с оцениваемыми объектами.

В качестве объектов-аналогов подобраны объекты, сопоставимые с оцениваемыми объектами по местоположению, качеству отделочных работ, наличию инженерных систем. Расчет арендной ставки для оцениваемых объектов производственно-складского назначения производится по ставкам аренды, установленным для объектов-аналогов с внесением корректировок, учитывающих отличия аналогов от объектов оценки.

Описание объектов-аналогов и расчет ставки аренды для объектов производственно-складского назначения приведен ниже в Табл. 21.

Табл. 21. Расчет величины арендной ставки 1 кв.м нежилого помещения площадью 893,5 кв.м

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Источник</b>			<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-186961288">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-186961288</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-210822288">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-210822288</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-211647387">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-211647387</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-208853414">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-208853414</a>
<b>Назначение</b>		Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Арендуемая площадь	кв.м	893,5	737,0	400	400	600
<b>Ставка арендной платы с НДС, год</b>	руб./кв.м		3 960	3 960	4 200	3 960
<b>Корректировка на учет НДС</b>		включая НДС	включая НДС	включая НДС	включая НДС	включая НДС
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб. / кв.м		0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка	руб. / кв.м		3 960	3 960	4 200	3 960
<b>Корректировка на учет эксплуатационных расходов</b>		Входят	Входят	Входят	Входят	Входят
Величина корректировки	руб. / кв.м		0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка	руб. / кв.м		3 960	3 960	4 200	3 960
<b>Условия предложения</b>			Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
<b>Скидка на торг</b>	%		-10,7%	-10,7%	-10,7%	-10,7%
Величина корректировки	руб./кв.м		-424	-424	-449	-424
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м		3 536	3 536	3 751	3 536
<b>Условия финансирования</b>		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м		3 536	3 536	3 751	3 536
<b>Условия аренды</b>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м		3 536	3 536	3 751	3 536
<b>Условия рынка</b>						
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0
<b>Скорректированная арендная ставка</b>	<b>руб./кв.м</b>		<b>3 536</b>	<b>3 536</b>	<b>3 751</b>	<b>3 536</b>
<b>Местоположение</b>		Россия, Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 43	Подольский район, п. Львовский, Подольск, Московская область	Ново Сырово, Подольск, Московская область	микрорайон Климовск, Подольск, Московская область, Заречная улица, 2, Подольск, Московская область	ул Большая Серпуховская, Подольск, Московская область
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0
<b>Транспортная доступность</b>		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0
<b>Масштаб объекта</b>	кв.м	893,5	737,0	400,0	400,0	600,0
Корректировка	%		1,00	0,94	0,94	1,00
Величина корректировки	руб./кв.м		0	-212	-225	0
<b>Уровень отделки помещений</b>		Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Стоимость ремонта, соответствующая данному уровню отделки	руб./кв.м	1200	1200	1200	1200	1200
<b>Состояние помещений</b>		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное



Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Уровень физического износа отделки, соответствующий данному состоянию	%	0%	0%	0%	0%	0%
Стоимость отделки с учетом фактического состояния	руб./кв.м	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0
<b>Итого независимые корректировки</b>	<b>руб./кв.м</b>		<b>0</b>	<b>-212</b>	<b>-225</b>	<b>0</b>
<b>Скорректированная арендная ставка</b>	<b>руб. / кв.м</b>		<b>3 536</b>	<b>3 324</b>	<b>3 526</b>	<b>3 536</b>

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ**

Общая валовая коррекция	руб. /кв. м		424	636	674	424
в % от цены продажи	%		0,11	0,16	0,16	0,11
Веса аналогов			5,00	3,33	3,34	5,00
Весовой коэффициент			<b>0,30</b>	<b>0,20</b>	<b>0,20</b>	<b>0,30</b>
<b>Ставка арендной платы с НДС, округленно, год</b>	<b>руб./кв.м</b>	<b>3 490</b>				
<b>Ставка арендной платы Без НДС, округленно, год</b>	<b>руб./кв.м</b>	<b>2 960</b>				

Источник: расчеты Оценщиков

**Табл. 22. Расчет величины арендной ставки 1 кв.м нежилого помещения площадью 3 507,0 кв.м**

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Источник</b>			<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-186961288">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-186961288</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-210822288">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-210822288</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-211647387">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-211647387</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-208853414">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-208853414</a>

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Назначение</b>		Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Арендуемая площадь	кв.м	3507	737,0	400	400	600
Ставка арендной платы с НДС, год	руб./кв.м		3 960	3 960	4 200	3 960
<b>Корректировка на учет НДС</b>		включая НДС	включая НДС	включая НДС	включая НДС	включая НДС
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб. / кв.м		0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка	руб. / кв.м		3 960	3 960	4 200	3 960
<b>Корректировка на учет эксплуатационных расходов</b>		Входят	Входят	Входят	Входят	Входят
Величина корректировки	руб. / кв.м		0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка	руб. / кв.м		3 960	3 960	4 200	3 960
<b>Условия предложения</b>			Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
<b>Скидка на торг</b>	%		-10,7%	-10,7%	-10,7%	-10,7%
Величина корректировки	руб./кв.м		-424	-424	-449	-424
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м		3 536	3 536	3 751	3 536
<b>Условия финансирования</b>		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м		3 536	3 536	3 751	3 536
<b>Условия аренды</b>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м		3 536	3 536	3 751	3 536
<b>Условия рынка</b>						
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0
<b>Скорректированная арендная ставка</b>	<b>руб./кв.м</b>		<b>3 536</b>	<b>3 536</b>	<b>3 751</b>	<b>3 536</b>
<b>Местоположение</b>		Россия, Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 43	Подольский район, п. Львовский, Подольск, Московская область	Ново Сырово, Подольск, Московская область	микрорайон Климовск, Подольск, Московская область, Заречная улица, 2, Подольск, Московская область	ул Большая Серпуховская, Подольск, Московская область
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0
<b>Транспортная доступность</b>		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0
<b>Масштаб объекта</b>	<b>кв.м</b>	3507	737,0	400,0	400,0	600,0
Корректировка	%		0,86	0,81	0,81	0,86
Величина корректировки	руб./кв.м		-495	-672	-713	-495
<b>Уровень отделки помещений</b>		Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Стоимость ремонта, соответствующая данному уровню отделки	руб./кв.м	1200	1200	1200	1200	1200

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Состояние помещений</b>		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Уровень физического износа отделки, соответствующий данному состоянию	%	0%	0%	0%	0%	0%
Стоимость отделки с учетом фактического состояния	руб./кв.м	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0
<b>Итого независимые корректировки</b>	<b>руб./кв.м</b>		<b>-495</b>	<b>-672</b>	<b>-713</b>	<b>-495</b>
<b>Скорректированная арендная ставка</b>	<b>руб. / кв.м</b>		<b>3 041</b>	<b>2 864</b>	<b>3 038</b>	<b>3 041</b>
<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ</b>						
Общая валовая коррекция	руб. /кв. м		919	1096	1162	919
в % от цены продажи	%		0,23	0,28	0,28	0,23
Веса аналогов			4,38	3,68	3,68	4,38
Весовой коэффициент			<b>0,27</b>	<b>0,23</b>	<b>0,23</b>	<b>0,27</b>
<b>Ставка арендной платы с НДС, округленно, год</b>	<b>руб./кв.м</b>	<b>3 000</b>				
<b>Ставка арендной платы Без НДС, округленно, год</b>	<b>руб./кв.м</b>	<b>2 540</b>				

Источник: расчеты Оценщиков

При корректировке арендных ставок объектов-аналогов все корректировки производятся от объекта-аналога к Объекту оценки, корректируются арендные ставки объектов-аналогов, то есть в процессе корректировки определяется, какая была бы величина арендной ставки объекта-аналога, если бы он имел те же характеристики, что и помещения оцениваемого объекта. Корректировки не вносятся, если характеристики объектов-аналогов идентичны характеристикам Объекта оценки или не влияют существенно на величину арендной ставки.

## **Обоснование корректировок. Комментарии к Табл. 21 и табл.22.**

### ***Последовательные корректировки***

***Условия рынка.*** Подразумевают как корректировку в виде скидки к ценам предложения (скидка на торг), так и корректировку на изменение цен за период между датами сделки и оценки (время продажи).

- *Корректировка на торг* сделана с учетом того, что реальная цена сделки несколько отличается от стартовой цены предложения. Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017»<sup>20</sup>. Согласно данным таблицы (Табл. 163 на стр. 260), значение корректировки на уторгование при аренде универсальных производственно-складских объектов неактивного рынка лежит в интервале 11,8%-12,9%. Ко всем объектам-аналогам применялась понижающая корректировка в размере среднего значения – 10,7%.
- *Корректировка на время продажи* используется для учета темпов роста цен на Объекты недвижимости, в случае наличия продолжительного временного интервала между датой продажи и датой оценки. Все аналоги подобраны в сопоставимый временной интервал с датой оценки, корректировка не вносилась.

***Корректировка на учет НДС.*** Ставка арендной платы по всем объектам сравнения приведена с НДС. Корректировка равна нулю.

***Корректировка на учет коммунальных расходов.*** Расчет денежного потока, генерируемого производственно-складскими помещениями Объекта оценки, определяется на базе арендной ставки, не включающей оплату указанных расходов. Корректировка равна нулю, так как по приведенным в открытых источниках данным данная статья расходов не включена в приведенные ставки.

***Передаваемые права.*** В связи с тем, что рассматривается право пользования на условиях аренды по всем объектам - аналогам, данная корректировка равна 0.

***Условия финансирования.*** Данная корректировка предполагает учет отличных от типичных условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и оцениваемым помещениям, присущи типичные условия финансирования, поэтому корректировка на условия финансирования равна 0.

***Условия аренды.*** Условия предоставления помещений в аренду по всем объектам - аналогам являются рыночными, равно как и помещениям оцениваемого объекта, следовательно, корректировка равна 0.

### **Независимые корректировки:**

***Корректировка на местоположение.*** Важным фактором в формировании стоимости объектов недвижимого имущества является их местоположение. Данная

<sup>20</sup> Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. //Лейфер Л.А.– Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017

корректировка не применялась, так как все подобранные объекты-аналоги расположены в Московской области на расстоянии от 20 до 30 км от МКАД и сопоставимы по своему местоположению с оцениваемыми объектами.

**Транспортная доступность.** Корректировка не требуется, так как все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, обладают хорошей транспортной доступностью.

**Масштаб (площадь).** Корректировка определялась оценщиком на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017»<sup>21</sup> (Табл. 82, на стр. 158).

**Табл. 23. Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов**

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

Источник: расчет Оценщиков

**Физическое состояние здания.** Физическое состояние улучшений Объекта оценки определено как удовлетворительное, улучшения объектов-аналогов так же находятся в удовлетворительном. Корректировка равна 0.

**Состояние помещений.** Внутреннее состояние помещений является одной из ценообразующих характеристик. Внутреннее состояние помещений Объекта оценки определено как удовлетворительное, и объекты-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии. В связи с этим корректировка не вводилась.

**Согласование скорректированных арендных ставок объектов-аналогов** произведено путем присвоения им удельных весов. В качестве меры для определения веса использована сумма абсолютных значений всех внесенных поправок в арендные ставки объектов-аналогов, исходя из предположения о том, что чем меньше отличие между величинами ценообразующих факторов арендных ставок объекта оценки и объекта-аналога, тем в большей степени величина арендной ставки объекта-аналога характеризует величину арендной ставки оцениваемого объекта.

**Таким образом, величина арендной ставки для оцениваемого нежилого помещения площадью 893,5 с НДС округленно составляет:**

**3 490 (Три тысячи четыреста девяносто) рублей /кв. м в год.**

Для расчета ПВД в качестве базовой арендной ставки принято округленное средневзвешенное значение, равное 3 490 руб./кв.м/год с НДС. Арендопригодные площади составляют 893,5 кв. м, а размер ПВД базового года составляет:

$$\text{ПВД} = \mathbf{A} \times \mathbf{S} = 3\,490 \times 893,5 = 3\,118\,315 \text{ руб.}$$

<sup>21</sup> Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. //Лейфер Л.А.– Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017



Таким образом, величина арендной ставки для оцениваемого нежилого помещения площадью 3 507,0 с НДС округленно составляет:  
3 000 (Три тысячи) рублей /кв. м в год.

Для расчета ПВД в качестве базовой арендной ставки принято округленное средневзвешенное значение, равное 3 000 руб./кв.м/год с НДС. Арендопригодные площади составляют 3 507,0 кв. м, а размер ПВД базового года составляет:

$$\text{ПВД} = \text{А} \times \text{S} = 3\,000 \times 3\,507,0 = 10\,521\,000 \text{ руб.}$$

#### Определение действительного валового дохода

Действительный валовый доход (ДВД) - это потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недозагрузки площадей и потерь при сборе арендной платы:

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

Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:

$$K_n = 1 - (1 - K_{нд}) \times (1 - K_{пн}),$$

где:  $K_n$  - общий коэффициент потерь;

$K_{нд}$  - коэффициент недозагрузки, или недоиспользования площадей;

$K_{пн}$  - коэффициент потери при сборе арендных платежей.

Прочие доходы – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату.

Расчет действительного валового дохода по помещениям представлен в Табл. 24.

#### Потери от недоиспользования площадей

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2017»<sup>22</sup> (Табл.2 стр. 30) доля вакантных площадей для универсальных производственно-складских объектов активного рынка составляет 13,7%.

Срок экспозиции согласно данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД-21» Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – Москва: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО НЦПО), 2017» равен для складских – 9. По всем помещениям число арендных периодов в году – 12 мес.

Таким образом, потери от недоиспользования (недозагрузки) складских площадей составляют  $13,7\% * (9 \text{ мес.}/12 \text{ мес.}) = 10,3\%$ .

**Потери при сборе арендных платежей** позволяют определить величину потерь потенциального валового дохода в том случае, если кто-либо из арендаторов не вносит арендную плату в установленный срок, образуя, таким образом, временную просрочку. Для определения величины данного коэффициента необходимо проанализировать ретроспективную и текущую ситуацию в отношении оцениваемого объекта на предмет наличия указанных просрочек в сборе арендной платы. Коэффициент потерь при сборе арендных платежей рассчитывается как отношение денежного размера просрочки арендной платы в год к величине потенциального валового дохода.

При отсутствии указанной информации возможно использование рыночных данных. В настоящее время действует тенденция, суть которой заключается в том, что при заключении договоров аренды помещений взимается так называемый страховой депозит на 2-3 месяца. Сумма страхового депозита удерживается арендодателем вплоть

<sup>22</sup> Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. // Лейфер Л.А.– Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017

до расторжения договора аренды и позволяет покрыть возможные потери от недобора арендных платежей. В соответствии с действующим законодательством арендодатель может расторгнуть договор аренды в случае, если имеет место просрочка платы за аренду помещений за 2 периода и более. Таким образом, если арендатор оказывается недобросовестным и образует просрочку в оплате аренды, арендодатель имеет право расторгнуть с ним договор аренды, и сумма страхового депозита покроет образовавшуюся просрочку.

Исходя из вышеизложенного, общий коэффициент потерь составляет: для производственно-складских помещений – 10,3%

### **Определение чистого операционного дохода**

**Чистый операционный доход** – это действительный валовой доход за вычетом операционных расходов. Операционные расходы – периодические расходы для обеспечения полноценного функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

#### **Расчет операционных расходов**

Операционные расходы – периодические расходы для обеспечения полноценного функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы условно можно разделить на три группы: постоянные расходы, переменные расходы и резерв на замещение.

К постоянным расходам относятся те расходы, величина которых не зависит от интенсивности эксплуатации объекта. К ним относятся все постоянные платежи, такие как налог на недвижимость, земельные платежи и др.

Переменные (эксплуатационные) расходы составляют основную часть операционных расходов. Они напрямую зависят от степени загрузки объекта и представляют собой те затраты, которые необходимы для нормального функционирования объекта. К этим расходам относятся:

- расходы на управление объектом;
- затраты на содержание территории и вывоз мусора;
- коммунальные платежи;
- плата за телефон;
- затраты на текущий ремонт;
- обеспечение безопасности;
- прочие расходы.

К расходам на замещение (резерв на замещение) относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов зданий (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2017»<sup>23</sup> (Табл.31 стр. 73) величина операционных расходов для универсальных производственно-складских объектов составляет 13% от ПВД.

### **Определение коэффициента капитализации**

Ставка капитализации используется для расчета текущей стоимости объекта недвижимости на основе прогнозируемого годового дохода.

<sup>23</sup> Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. // Лейфер Л.А.– Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017

По данным «Справочника оценщика недвижимости»<sup>24</sup> ставка капитализации для универсальных производственно-складских объектов активного рынка составляет 12 %. Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом приведен в таблице ниже.

#### Расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом

**Табл. 24. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом**

Наименование показателя	Значение показателя	
Площадь нежилых помещений, кв.м	893,5	3 507,0
Ставка арендной платы за 1 кв. м в год, руб./кв.м. без НДС	2 960	2 540
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	893,50	3 507,00
<b>Потенциальный валовой доход, руб.</b>	<b>2 644 760</b>	<b>8 907 780</b>
Коэффициент потери от недоиспользования площадей	0,103	0,103
Коэффициент потери при сборе арендных платежей	0,00	0,00
Общий коэффициент потерь	0,103	0,103
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>2 372 350</b>	<b>7 990 279</b>
Операционные расходы, руб.	343 819	1 158 011
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>2 028 531</b>	<b>6 832 268</b>
Коэффициент капитализации	12,00%	12,00%
<b>Рыночная стоимость округленно без НДС, руб.</b>	<b>16 904 000</b>	<b>56 936 000</b>
<b>Рыночная стоимость округленно с НДС, руб.</b>	<b>19 947 000</b>	<b>67 184 000</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость нежилых помещений, площадью 893,5 кв.м и 3507,0 кв.м, расположенных по адресу: Россия, Московская обл., г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, дом 43, определенная доходным подходом, по состоянию на 22 февраля 2018 года, округленно, с учетом НДС составляет:

**Нежилые помещения площадью 893,5:**

**19 947 000** (Девятнадцать миллионов девятьсот сорок семь тысяч) рублей РФ;

**Нежилые помещения площадью 3 507,0:**

**67 184 000** (Шестьдесят семь миллионов сто восемьдесят четыре тысячи) рублей РФ.

<sup>24</sup> Тот же

## 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер оцениваемого объекта, предполагаемое использование результатов оценки и вид определяемой стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый используемый метод в рамках примененного подхода.

Для определения рыночной стоимости недвижимого имущества Объекта оценки Оценщик использовал два подхода к оценке – сравнительный и доходный. Результаты, полученные в рамках указанных подходов, представлены в Табл. 25

**Проводя анализ результатов, полученных разными подходами, Оценщик сделал следующие выводы:**

**Сравнительный подход.** Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. он отражает реальные цены сделок или цены предложений, которые являются точкой опоры в будущих переговорах продавца и покупателя при совершении сделки. *Преимущества сравнительного подхода* заключается в том, что он отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. Кроме этого, сравнительный подход учитывает тенденции рыночной конъюнктуры, а также действительные намерения продавца и покупателя, что важно при определении рыночной стоимости Объекта оценки. *Недостатки сравнительного подхода* заключается в том, что он в настоящей работе построен на основе цен предложений (публичных оферт), Оценщику не удалось найти цены сопоставимых сделок, что отражается на точности результата, полученного в рамках сравнительного подхода.

**Доходный подход.** Объект оценки может стабильно функционировать, и способен приносить собственнику доход. Подход с точки зрения доходности базируется на предположении о сдаче объекта в аренду. Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. *Преимущества доходного подхода* заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Доходный подход в настоящей работе построен на реальных среднерыночных показателях доходности коммерческой недвижимости. *Недостатки доходного подхода* заключается в том, что он не учитывает конъюнктуру рынка, действительные намерения продавца и покупателя. Кроме этого, в настоящий момент в условиях кризиса на рынке происходит постоянная коррекция арендных ставок, что отражается на точности результата, полученного в рамках доходного подхода.

С учетом представленных выводов по примененным подходам и с учетом анализа полученных результатов по следующим критериям:

- качество и обширность исходной информации, на основе которой проводилась оценка;

- возможность подхода учитывать конъюнктурные колебания и отражать действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- возможность учитывать выгоды от использования объекта;
- способность учитывать специфические характеристики объекта.

При расчете объектов мы присвоили следующие веса результатам примененных подходов:

- сравнительный подход – 0,5;
- доходный подход – 0,5.

**Табл. 25. Согласование результатов по подходам Объекта оценки**

Объект оценки	доходный подход	вес	сравнительный подход	вес	Итого с НДС, руб.	Итого без НДС, руб.
Нежилые помещения площадью 893,5 кв.м	19 947 000	0,5	20 665 000	0,5	20 306 000	17 208 000
Нежилые помещения площадью 3 507,0 кв.м	67 184 000	0,5	68 903 000	0,5	68 044 000	57 664 000
доли 1080/10000 земельного участка	-	-	13 883 000	1,0	13 883 000	13 883 000
<b>Итого:</b>					<b>102 233 000</b>	<b>88 755 000</b>

*Источник: расчеты Оценщиков*

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Московская обл., г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, дом 43, округленно с НДС, составляет:

**102 233 000 (Сто два миллиона двести тридцать три тысячи) рублей РФ,**

в том числе рыночная стоимость права собственности доли 1080/10000 земельного участка с кадастровым номером: 50:55:0030901:2554, округленно составляет:

**13 883 000 (Тринадцать миллионов восемьсот восемьдесят три тысячи) рублей РФ<sup>25</sup>.**

<sup>25</sup> В соответствии со статьей 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) на праве собственности не признаются объектом налогообложения по НДС

## 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

### Нормативно-правовая база

- Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями в действующей редакции);
- Налоговый кодекс Российской Федерации (с изменениями в действующей редакции);
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (с изменениями в действующей редакции);
- Федеральный закон Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.1997 (с изменениями в действующей редакции);
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России № 568-р от 07.03.2002.

### Специализированная и справочная литература

- Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2003;
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005;
- Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города - М.: ЮНИТИ, 2003;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005;
- Оценка недвижимости: учеб. Пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления. / Л.Н. Тепман; под ред. В.А. Швандара. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006;
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под редакцией доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой – 2-е издание, переработанное и дополненное – М.: КНОРУС, 2008;
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под редакцией доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой – 2-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008;
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / С.В. Грибовский – М.: Маросейка, 2008;
- Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. // Лейфер Л.А.– Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017;



- Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. //Лейфер Л.А.– Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017;
- Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки / Лейфер Л.А.,– Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.

#### Периодическая информация, информация из Интернет

- Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации, <http://www.economy.gov.ru/>;
- Сайт Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации (РОССТАТ), <http://www.gks.ru/>;
- Портал услуг «Публичная кадастровая карта», <http://pk5.rosreestr.ru/>;
- Свободная энциклопедия «Википедия», <http://ru.wikipedia.org/>;
- Сайт компании ООО «ПФК» <http://pfagroup.ru/>;
- Сайт группы компаний «Конти» <http://www.konti.ru/>;
- Сайт компании «ЦИАН», <http://www.cian.ru/>;
- Сайт объявлений <https://www.avito.ru>.

#### Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

Использованные данные	Источник информации
Курсы иностранных валют к рублю Российской Федерации на дату оценки	Центральный банк Российской Федерации, <a href="http://www.cbr.ru/">http://www.cbr.ru/</a>
Доходность долгосрочных российских государственных облигаций федерального займа (Код выпуска 46018)	Интернет-проект Информационного Агентства Финмаркет, <a href="http://www.rusbonds.ru">http://www.rusbonds.ru</a>
Затраты, соответствующие уровню отделки помещений оцениваемых объектов и объектов-аналогов	ООО "Совстрой", тел.: ((495) 776-16-96, <a href="http://www.sovstroy.ru">http://www.sovstroy.ru</a> СК «Тофсар», тел.: (495) 984-16-47, <a href="https://topstroy-remont.ru">https://topstroy-remont.ru</a> Компания «Гросстрой», тел.: (495) 922-88-98, <a href="http://отделка-помещений.москва">http://отделка-помещений.москва</a>
Типичные сроки эксплуатации конструктивных элементов и зданий	Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2003

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**



**Рис. 1 Земельный участок**



**Рис. 2 Земельный участок**



**Рис. 3 Нежилое пом., Площадь=3507кв.м**



**Рис. 4 Нежилое пом., Площадь=3507кв.м**



**Рис. 5 Нежилое пом., Площадь=3507кв.м**



**Рис. 6 Нежилое пом., Площадь=3507кв.м**



Рис. 7 Нежилое пом., Площадь=3507кв.м



Рис. 8 Нежилое пом., Площадь=3507кв.м



Рис. 9 Нежилое пом., Площадь=893,5кв.м

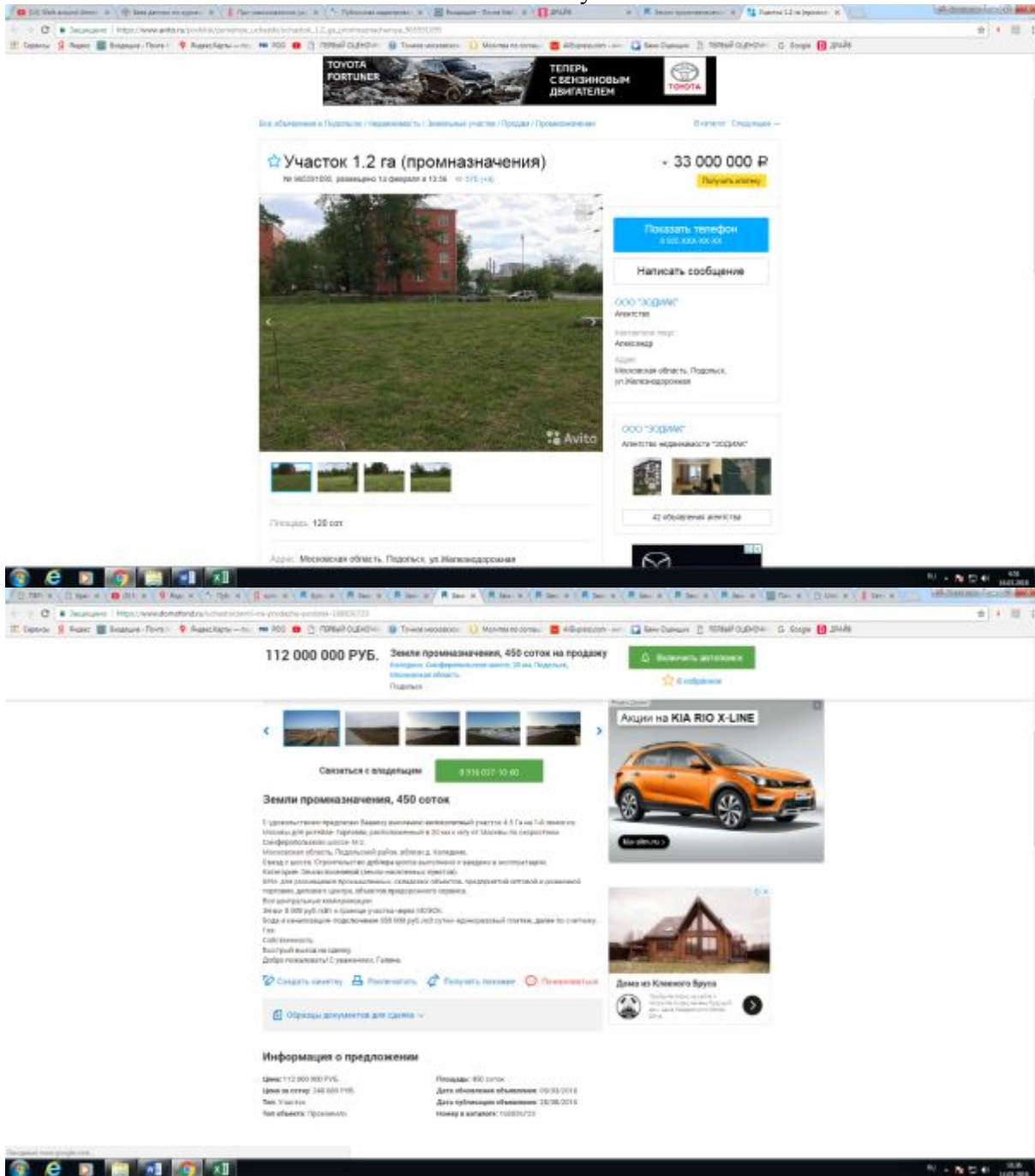


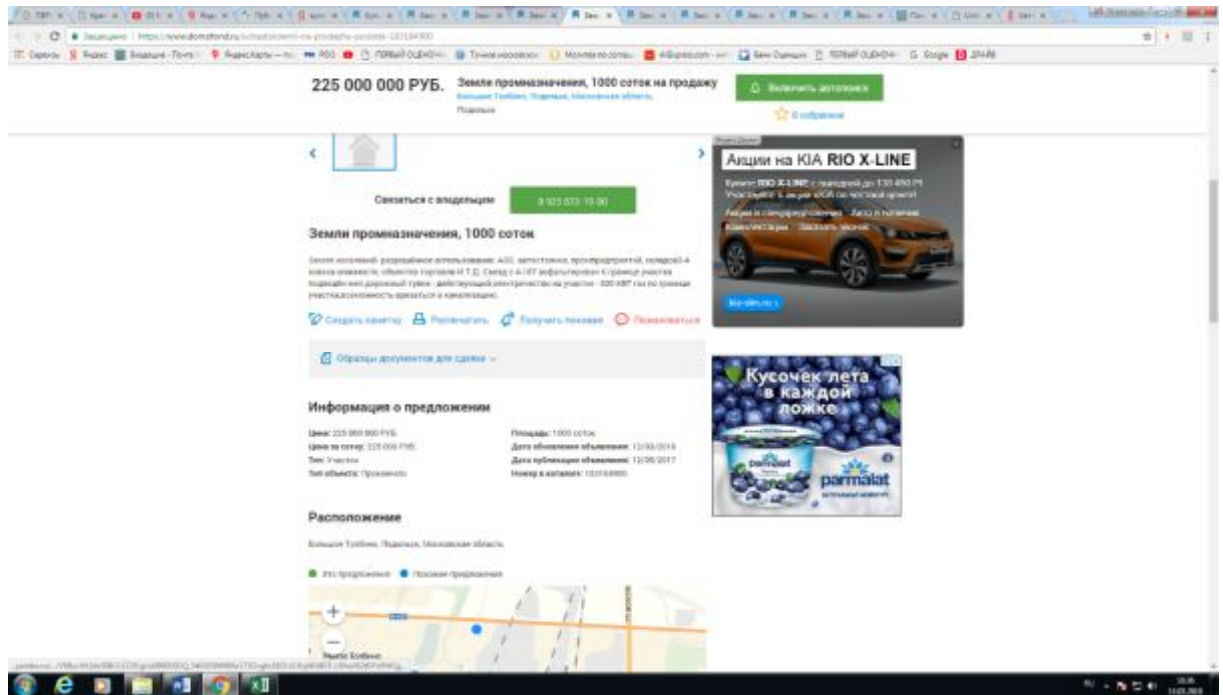
Рис. 10 Нежилое пом., Площадь=893,5кв.м



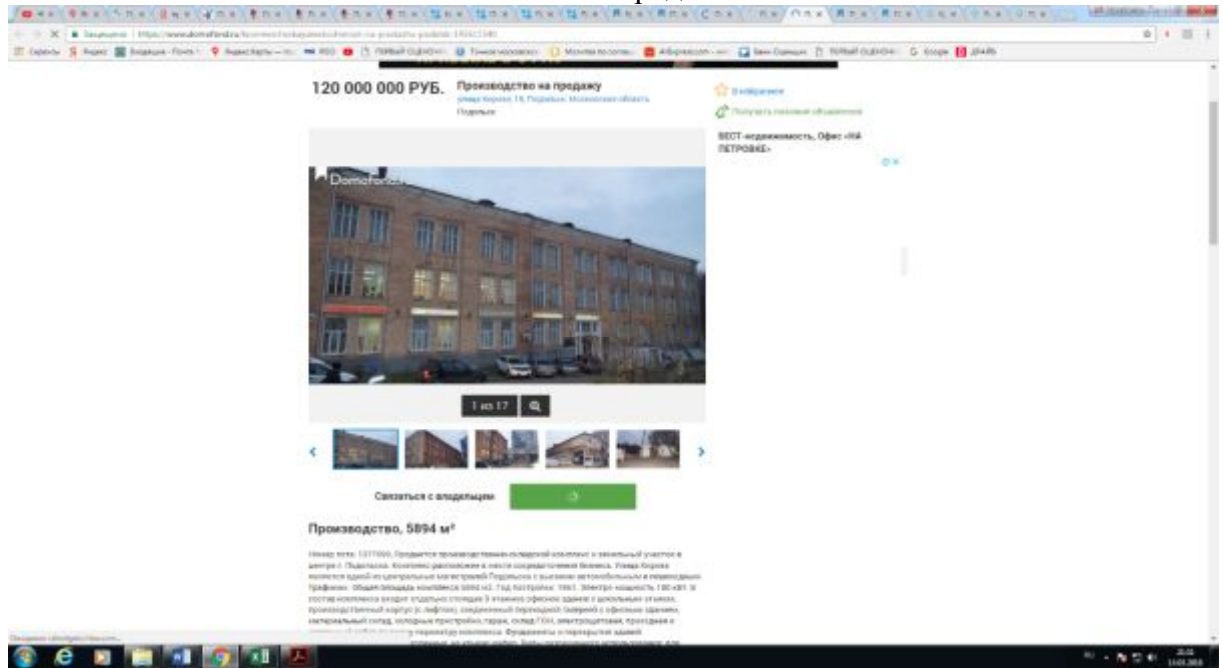
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В РАБОТЕ

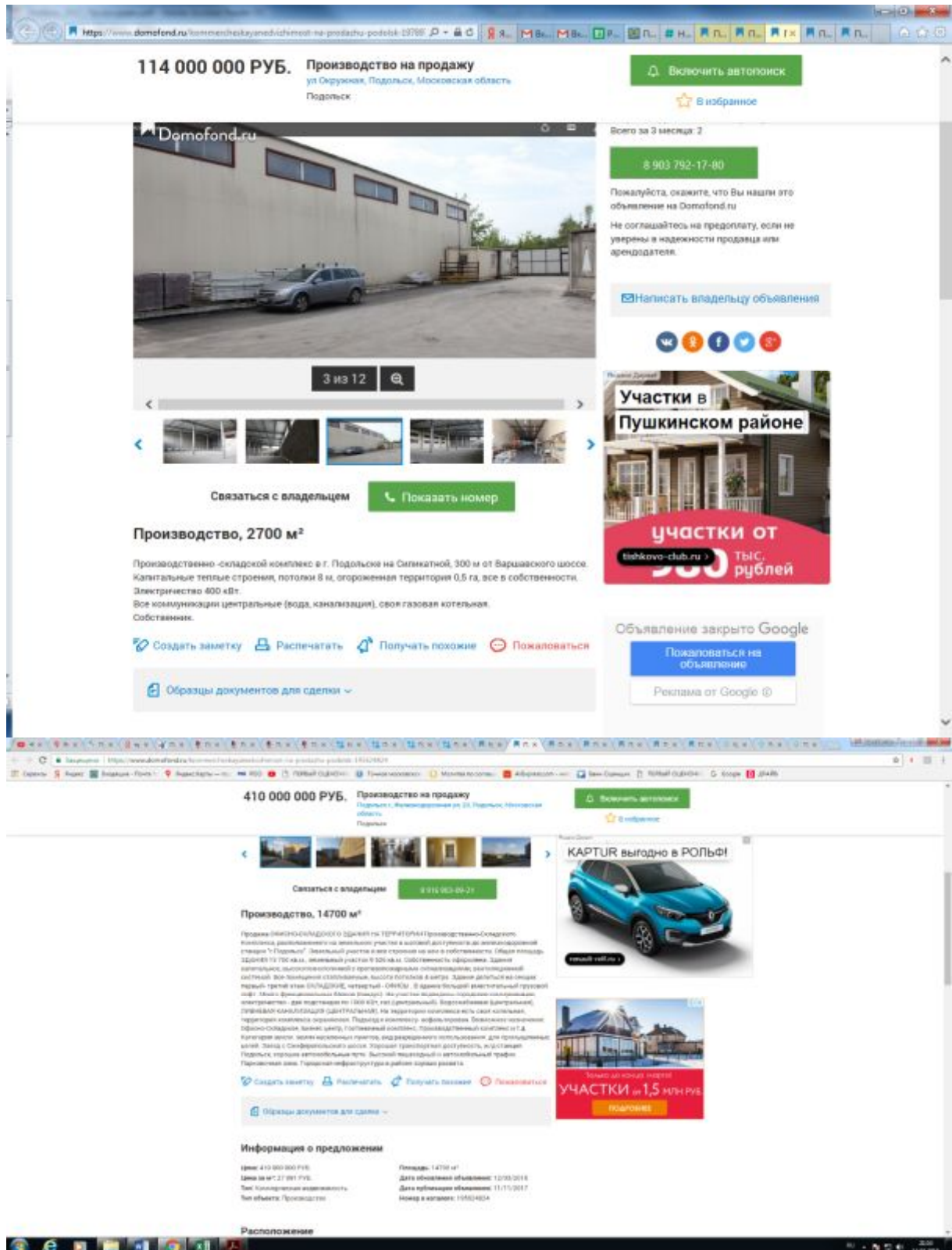
Аналоги з/у





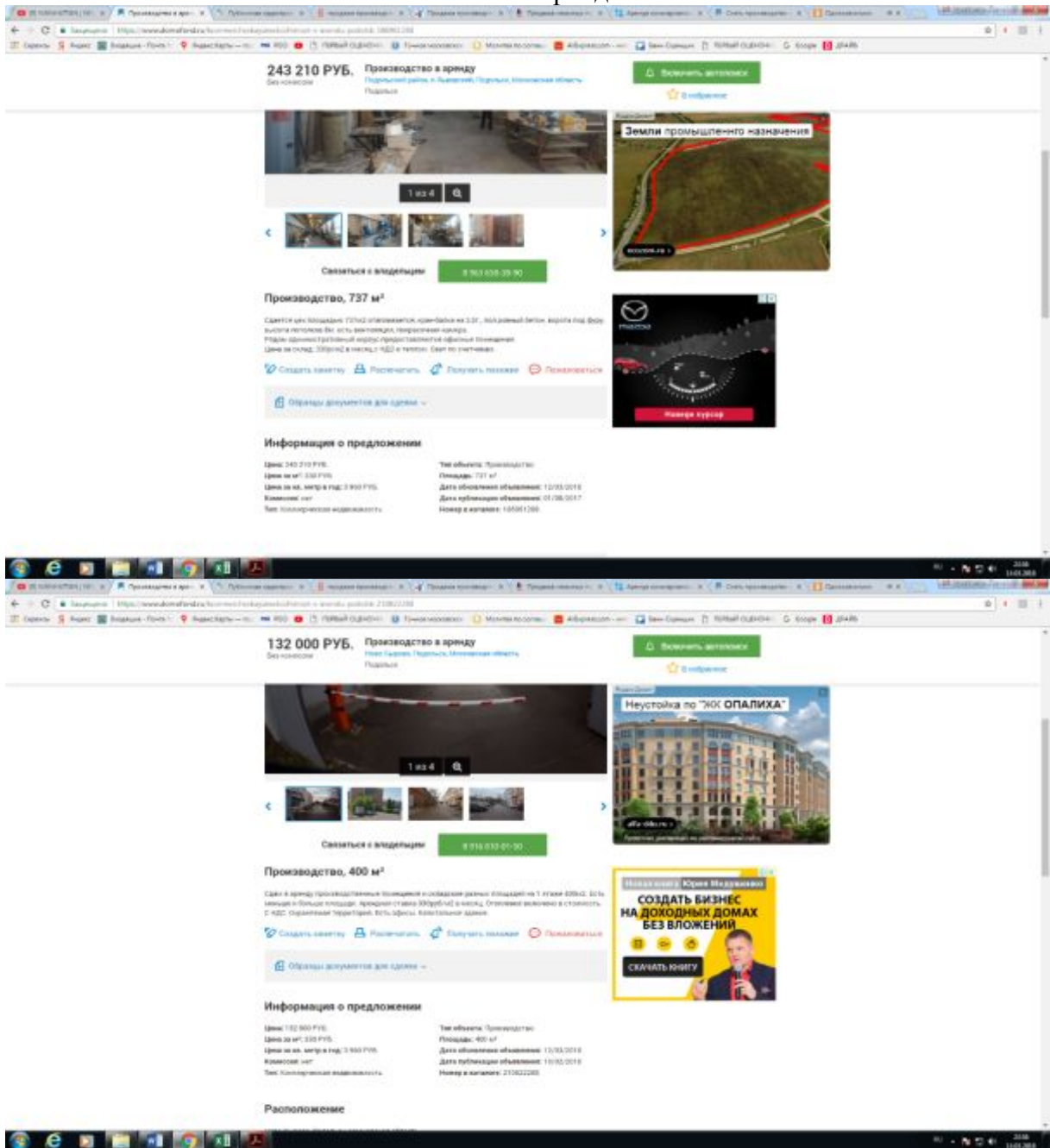
Аналоги продаж

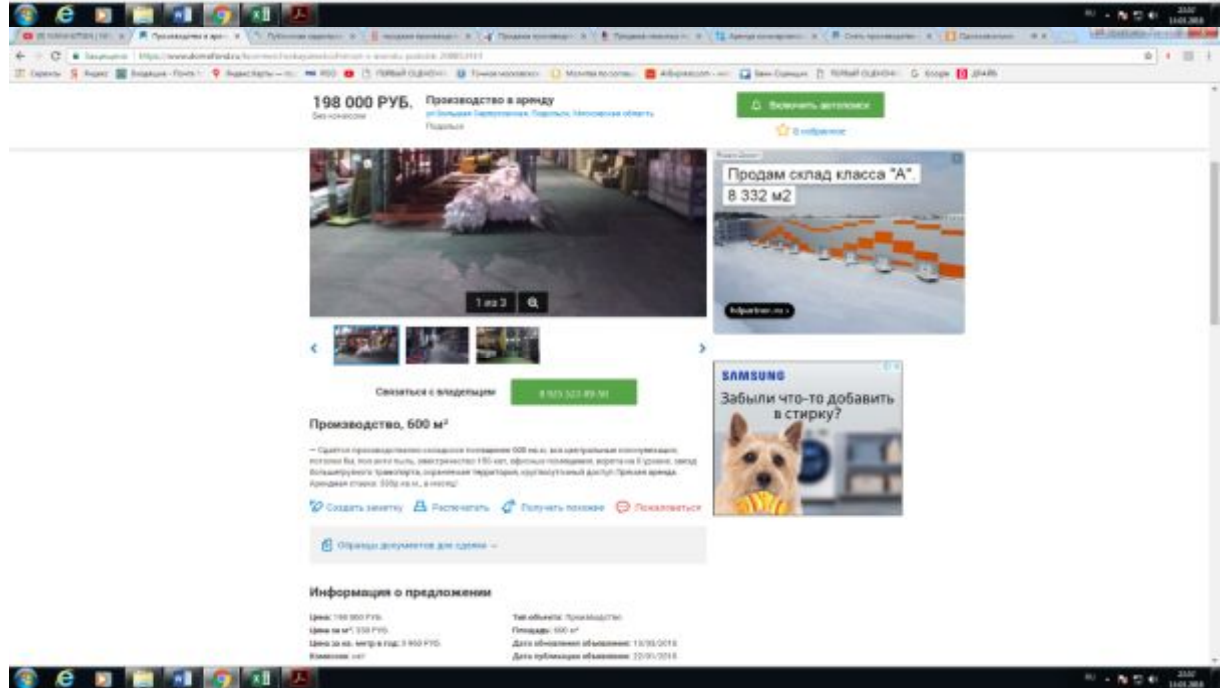
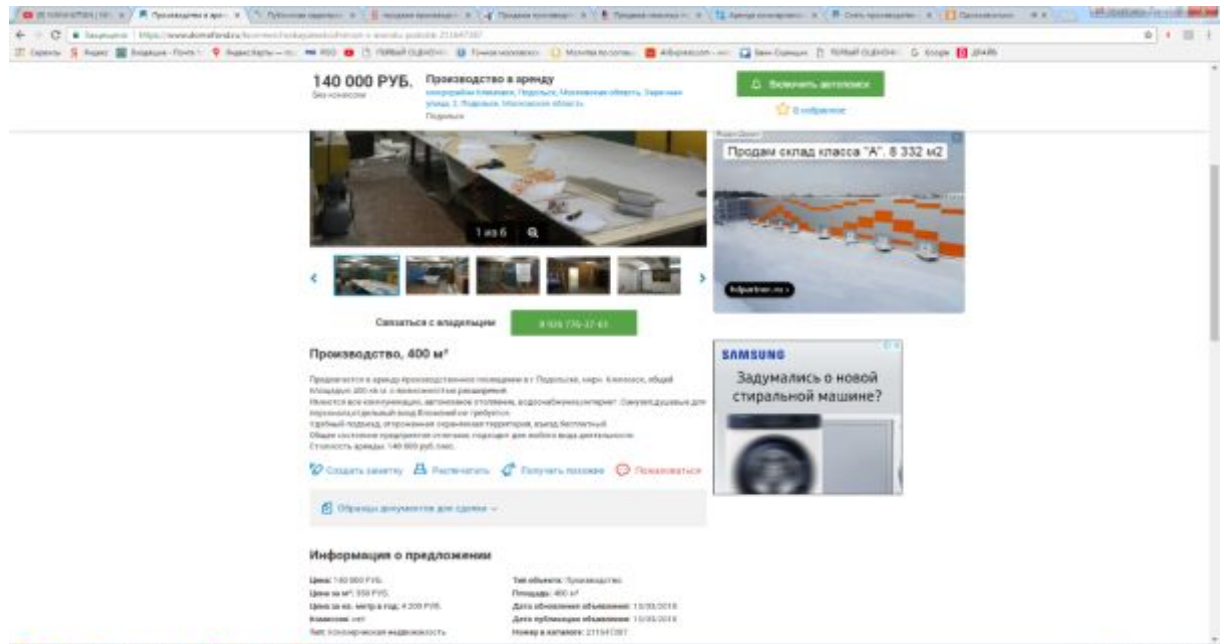






Аналоги аренда







ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ



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

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра  
саморегулируемых организаций  
оценщиков

« 19 июля 20 10 »

Настоящая выписка дана по заявлению \_\_\_\_\_  
**Степанова Алексея Михайловича**  
(Ф.И.О. заявителя или полного наименования организации)

Саморегулируемая организация \_\_\_\_\_  
**Общероссийская общественная организация**  
**«Российское общество оценщиков»**  
(полное наименование организации, юридический адрес)  
**г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1**

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков  
« 09 » июля 20 07 г. за № 0003

Руководитель (заместитель руководителя)  
Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии \_\_\_\_\_  
**Г.Ю. Елизарова**  
(подпись, фамилия)

**19 июля 2010 г.**  
(дата)





## СТРАХОВОЙ ПОЛИС №170E0B40R5997

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):</b> Общество с ограниченной ответственностью «АйБи – Консалт»		
<b>Адрес места нахождения на основании Устава:</b> 127015, г. Москва, ул. Новодмитровская, д.2, корп.2, помещение XX, комн. 1		
<b>Объект страхования:</b> не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
<b>Страховая сумма</b>	<b>Лимит ответственности по одному страховому случаю</b>	<b>Страховая премия</b>
301 000 000 руб. 00 коп. (Триста один миллион рублей 00 копеек)	301 000 000 руб. 00 коп. (Триста один миллион рублей 00 копеек)	90 300 руб. 00 коп. (Девяносто тысяч триста рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>		0,03%
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «31» декабря 2017 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>		с «26» декабря 2017 г. по «25» декабря 2018 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек) от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

А.В. Юришева/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «25» декабря 2017 г.



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

**Общество с ограниченной ответственностью "АйБи-Консалт"**

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

**ООО "АйБи-Консалт"**

(сокращенное наименование юридического лица)

**Общество с ограниченной ответственностью "АйБи-Консалт"**

(фирменное наименование)

зарегистрировано **Государственное учреждение Московская**

**регистрационная палата**

(наименование регистрирующего органа)

« 11 » « сентября » « 1998 » № 225.676

(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	2	7	7	0	0	4	2	2	5	0	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи

« 12 » « ноября » « 2002 »

(число) (месяц (прописью)) (год)

**Управление МНС России по г. Москве**

(Наименование регистрирующего органа)

Начальник отдела государственной регистрации юридических лиц Советник налоговой службы РФ III ранга



серия <sup>МП</sup> 77 № 007160216



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Шутов Константин Евгеньевич  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4509 № 225254, выдан 11.09.2007г.  
Отделением по р-ну Южное Тушино ОУФМС России по гор. Москве в  
СЗАО  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 14 » декабря 2015г., регистрационный № 009734

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано « 14 » декабря 2015 года.

Президент  С.А. Табакова

0020387 \*



**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 009734 от «07» апреля 2017 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 009734 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- |  |   |
|--|---|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  | 1.1. <b>Шутов Константин Евгеньевич</b><br>Паспортные данные: Сер. 4509 №225254 выдан Отделением по р-ну Южное Тушино ОУФМС России по гор. Москве в СЗАО (код подразделения - 770-099) 11.09.2007   |
| <b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>   | 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Патюнская, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.<br>2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88   |
| <b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>                                      | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.<br>3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| <b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>  | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.<br>4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.        |
| <b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b> | 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.  |
| <b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>                                    | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.  |
| <b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>                                    | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.  |
| <b>8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:</b>                    | 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b> .<br>8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .   |
| <b>9. ФРАНШИЗА:</b>  | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.  |
| <b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>                        | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь соглашается надлежащим образом исполнить свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.<br>10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.                                     |

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Шутов Константин Евгеньевич

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:

(Начальник отдела страхования ответственности и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании распоряжения № 3251412-3/16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



---

**ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ  
ЗАКАЗЧИКОМ**