



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

ОТЧЕТ № Н-1611181/5

об оценке рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимого имущества

г. Москва, 2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	10
6.1	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	10
6.2	ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
6.3	ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ.....	14
6.4	СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	15
6.4.1	Общее строительно-техническое описание объектов	15
6.4.2	Сведения об износе и устаревании зданий	31
6.5	Анализ местоположения объектов оценки (Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, 24, 16)	37
7	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	41
7.1	Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	41
7.2	Информация о социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	43
7.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	45
7.4	Обзор рынка земельных участков	46
7.4.1	Сегментация земельного рынка	46
7.4.2	Россия. Земельные рынки.	47
7.5	Обзор складской недвижимости Московской области	48
7.6	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке коммерческой недвижимости	60
7.7	Ликвидность объектов оценки	63
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ.....	64
8.1	Этапы проведения оценки	64
8.2	Анализ наиболее эффективного использования	64
8.2.1	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного	66
8.2.2	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	67
8.3	Подходы к оценке	67
8.4	Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов оценки	70
8.4.1	Определение рыночной стоимости объектов оценки на основе затратного подхода	70
8.4.2	Расчет рыночной стоимости земельных участков	71
8.4.3	Расчет затрат на замещение	82
8.4.4	Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.....	93
8.4.5	Определение рыночной стоимости объектов оценки на основе доходного подхода.....	106
9	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	124
9.1	Методология согласования рыночной стоимости объектов оценки.....	124
9.2	Заключение о рыночной стоимости	125
	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	126
	1. Нормативные документы	137
	2. Справочная литература	137
	3. Методическая литература	137
	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	138



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки: объекты недвижимого имущества, в составе:

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес местонахождения объектов	Лит.	Общая площадь, кв.м
1	Дом охраны	50-50-19/2009-403	Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 5	Лит. 2Б	367,90
2	Склад-холодильник	50:19:0040502:311	Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2	Лит. В, в	643,90 ¹
3	Гараж	50-50-19/2006-024	Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4	Лит. Б	239,00
4	Склад	50:19:0040502:306	Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 4	Лит. Д	1 013,7
5	Земельный участок	50:19:0040502:133	Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4	-	10 455,0
6	Земельный участок	50:19:0040502:605	Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2	-	10 916,0
7	Земельный участок	50:19:0040502:124	Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 16	-	1 075,0

Основание для проведения оценки: Договор № Н-1611181/5 от 18.11.2016 г.

Цель и задачи проведения работ: Цель оценки – определение рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимого имущества. Задачи оценки: описание и анализ объектов; анализ конкурентного окружения и факторов, влияющих на стоимость; анализ наилучшего способа использования объекта; выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке; проведение расчетов; заключение о стоимости; составление отчета об оценке.

Предполагаемое использование результатов оценки: Для принятия управленческих решений. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

Заказчик оценки: Банк «ВТБ 24» (ПАО)

¹ Площадь склада-холодильника указана согласно данным БТИ

Собственник объектов оценки: Общество с ограниченной ответственностью «Строй Мастер»

Дата осмотра: 21 ноября 2016 г.

Дата оценки: 23 ноября 2016 г.

Дата составления отчета: 23 ноября 2016 г.

Срок проведения оценки: с 18 по 23 ноября 2016 г.

Курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки: 1 долл. США = 63,6282² руб.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Веса	-	1,0	-
Земельный участок общей площадью 10455 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4, к.н. 50:19:0040502:133	Не применялся, обоснованный отказ	6 712 110	Не применялся, обоснованный отказ
Земельный участок общей площадью 10916 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2, к.н. 50:19:0040502:605	Не применялся, обоснованный отказ	7 008 072	Не применялся, обоснованный отказ
Земельный участок общей площадью 1075 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 16, к.н. 50:19:0040502:124	Не применялся, обоснованный отказ	718 100	Не применялся, обоснованный отказ
Веса	Справочно	0,5	0,5
Нежилые здания и строения, расположенные по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, 24	55 180 828	38 523 504	35 383 316

² <https://www.cbr.ru/>

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки:

Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта, руб. с НДС (18%)		Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС (18%)	
Нежилые здания и земельные участки, расположенные по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, 24,16	36 953 410		31 316 449	
<i>В том числе:</i>				
Земельный участок общей площадью 10455 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4, к.н. 50:19:0040502:133	6 712 110		5 688 229	
Земельный участок общей площадью 10916 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2, к.н. 50:19:0040502:605	7 008 072		5 939 044	
Земельный участок общей площадью 1075 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 16, к.н. 50:19:0040502:124	718 100		608 559	
Объект оценки	Доля объекта в общей стоимости	Рыночная стоимость объекта с НДС (18%)	Доля объекта в общей стоимости	Рыночная стоимость объекта без НДС (18%)
Дом охраны общей площадью 367,9 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 5, лит. 2Б	0,3268061	7 358 081	0,3268061	6 235 662
Склад-холодильник общей площадью 643,9 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2, лит. В, в	0,2373316	5 343 551	0,2373316	4 528 433
Гараж общей площадью 239 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4, лит. Б	0,0257751	580 330	0,0257751	491 805
Склад общей площадью 1013,7 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 4, лит. Д	0,4100871	9 233 164	0,4100871	7 824 715

Итоговая ликвидационная стоимость объектов оценки:

Наименование объекта	Ликвидационная стоимость объекта, руб. с НДС (18%)		Ликвидационная стоимость объекта, руб. без учёта НДС (18%)	
Нежилые здания и земельные участки, расположенные по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, 24,16	25 649 460		21 736 831	
<i>В том числе:</i>				
Земельный участок общей площадью 10455 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4, к.н. 50:19:0040502:133	4 534 366		3 842 683	
Земельный участок общей площадью 10916 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2, к.н. 50:19:0040502:605	4 734 303		4 012 121	
Земельный участок общей площадью 1075 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 16, к.н. 50:19:0040502:124	485 112		411 112	

<i>Объект оценки</i>	<i>Доля объекта в общей стоимости</i>	<i>Ликвидационная стоимость объекта</i>	<i>Доля объекта в общей стоимости</i>	<i>Ликвидационная стоимость объекта</i>
Дом охраны общей площадью 367,9 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 5, лит. 2Б	0,3268061	5 194 805	0,3268061	4 402 377
Склад-холодильник общей площадью 643,9 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2, лит. В, в	0,2373316	3 772 547	0,2373316	3 197 074
Гараж общей площадью 239 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4, лит. Б	0,0257751	409 713	0,0257751	347 214
Склад общей площадью 1013,7 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 4, лит. Д	0,4100871	6 518 614	0,4100871	5 524 249

Генеральный директор

Куликов А.В.

.....

Оценщик

Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру № 00539 от 10 марта 2015 г.

.....

Скворцов Г.В.

«23» ноября 2016 г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объекты недвижимого имущества
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<p>Объекты недвижимого имущества, в составе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Дом охраны общей площадью 367,9 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 5, лит. 2Б 2. Склад-холодильник общей площадью 643,9 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2, лит. В, в 3. Гараж общей площадью 239 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4, лит. Б 4. Склад общей площадью 1013,7 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 4, лит. Д 5. Земельный участок общей площадью 10455 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4, к.н. 50:19:0040502:133 6. Земельный участок общей площадью 10916 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2, к.н. 50:19:0040502:605 7. Земельный участок общей площадью 1075 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 16, к.н. 50:19:0040502:124
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Описание объектов оценки приведено в разделе 6 Отчета об оценке. Копии документов доступных для оценщика представлены в Приложении к Отчету
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости.	Право собственности
Правообладатель объектов оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Строй Мастер»
Ограничения и обременения оцениваемых прав, в том числе в отношении каждой из составных частей объекта оценки	Виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативными правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются
Цель и задачи оценки	<p>Цель оценки – определение рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки.</p> <p>Задачи оценки: описание и анализ объектов оценки; анализ конкурентного окружения и факторов, влияющих на стоимость; анализ наилучшего способа использования; выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке; проведение расчетов; заключение о стоимости; составление отчета об оценке.</p>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	23 ноября 2016 г.
Дата (период) проведения оценки	с 18 по 23 ноября 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась;

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p>Организационно-правовая форма – Публичное акционерное общество; Полное наименование – Банк ВТБ (ПАО) ОГРН: 1027739609391 Дата присвоения ОГРН: 22.11.2002 г. Место нахождения – 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29</p>
Сведения об оценщике	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Скворцов Георгий Валентинович <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру № 00539 от 10 марта 2015 г. <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 926621, рег. № 016/2006, 17.02.2006, НОУ «Институт профессиональной оценки» <u>Номер контактного телефона:</u> 8-495-258-37-33 <u>Почтовый адрес:</u> 127576, г. Москва, ул. Новгородская, д.11, кв.27</p>

	<p><u>Адрес электронной почты:</u> Giorgio@cier.ru</p> <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> страховой полис: №433-022138/15 СПАО «Ингосстрах». Срок действия договора страхования – 22 апреля 2015 г. по 31 декабря 2016 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 07 апреля 2015 г.</p> <p><u>Стаж работы в оценочной деятельности:</u> 10 лет (с 2006 г.)</p> <p><u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – общество с ограниченной ответственностью</p> <p><u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> ООО «Центр независимой экспертизы собственности»</p> <p><u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 1027739642006</p> <p><u>Дата присвоения ОГРН:</u> 28 ноября 2002г.</p> <p><u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</p> <p><u>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</p> <p><u>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ:</u> требование о независимости выполнено.</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</p>	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались</p>

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на объекты оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемый объект, в процессе оценки не проводилась. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете.
2. Экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки Отчета, брались на основе информации предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности. Информация, предоставленная Заказчиком, принята, как достоверная.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на рыночную стоимость оцениваемого объекта в будущем.
6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости указанной в Отчете.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
8. Настоящий Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без ссылки на данный Отчет.
9. В ходе расчетов перевод долларовых показателей в рубли РФ и наоборот будет осуществляться по курсу ЦБ РФ на дату оценки.
10. В рамках отчёта кроме рыночной стоимости не требуется указывать иные расчётные величины (такие как прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем; размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объекты оценки).
11. Оценка активов производится без учета залоговых обременений.
12. В документах имеется расхождение. Согласно Свидетельству о государственной регистрации права 50-АЕН 926108 от 15.11.2013 г. площадь склада-холодильника составляет 636,1 кв.м. Согласно Техническому паспорту, составленному по состоянию на 06.12.2013 г., площадь объекта равна 643,90 кв.м. В настоящем Отчете Оценщик использовал в расчетах площадь, согласно Техническому паспорту, т.к. данный документ составлен на более позднюю дату.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО «РАО»), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и Правила СРО «Региональная ассоциация оценщиков»:

- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ✓ Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- ✓ Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
- ✓ Стандарты и Правила СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

С целью оценки степени пригодности объекта для коммерческого использования была осмотрена прилегающая зона (окружение). В период проведения осмотра, Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр, фотографирование.

Оценщик счел целесообразным провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

1. Анализ достаточности информации

Достаточный удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой; включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации, необходимой для оценки.

Перечень использованных при проведении оценки данных:

- ✓ данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету):

Документация, предоставленная Заказчиком

№ п/п	Вид документации/Наименование документа (в копиях)
<i>Юридическая документация</i>	
1	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕН 926106 от 15.11.2013 г.
2	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕН 926108 от 15.11.2013 г.
3	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕН 926102 от 15.11.2013 г.
4	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕН 926107 от 15.11.2013 г.
6	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 926101 от 15.11.2013 г.
7	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 926105 от 15.11.2013 г.
8	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 926104 от 15.11.2013 г.
<i>Техническая документация</i>	
1	Технические паспорта, составленные по состоянию на 06.12.2013 г.
2	Кадастровые паспорта земельных участков
<i>Иная документация</i>	
Не предоставлена	

- ✓ нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- ✓ справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- ✓ методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- ✓ Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

2. Анализ достоверности информации

Достоверный подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде таблиц и справок), достоверна.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются объекты имущества, принадлежащие ООО «Строй Мастер» расположенные по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, 24, 16.

Ниже представлено подробное описание объектов оценки.

6.2 ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На дату оценки Заказчиком была предоставлена право подтверждающая документация на объекты оценки. Таким образом, описание юридического статуса Объектов оценки было составлено Оценщиком на основании анализа предоставленных документов.

В таблице ниже представлено общее юридическое описание объектов оценки.

Таблица 6.2

Общее юридическое описание улучшений, расположенных по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, 24

Местоположение объекта оценки	Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, 24
Общая площадь, кв. м	2 264,50
Вид права	Право собственности
Форма собственности	Частная
Правообладатель объекта оценки	Организационно-правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Строй Мастер»; ОГРН –1055006334866; Дата присвоения ОГРН: 15.07.2005 г.
Право подтверждающий документ	Свидетельства о государственной регистрации права ³ (копия)
Наличие обременений (ограничений) права на объект оценки	Ипотека в силу закона
Назначение	Складское, производственное, офисное
Текущее использование	По назначению

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Таблица 6.3

Сведения о правоустанавливающих документах на улучшения, расположенные по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, 24

№ п/п	Наименование объекта	Лит.	Общая площадь, кв.м.	Правоустанавливающий документ	Наличие обременений (ограничений) права на объект оценки
1	Дом охраны	лит. 2Б	367,9	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕН 926106 от 15.11.2013 г.	Ипотека в силу закона
2	Склад-холодильник	лит. В, в	643,9	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕН 926108 от 15.11.2013 г.	Ипотека в силу закона
3	Гараж	лит. Б	239	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕН 926102 от 15.11.2013 г.	Ипотека в силу закона
4	Склад	лит. Д	1 013,70	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕН 926107 от 15.11.2013 г.	Ипотека в силу закона

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Юридическое описание земельных участков представлено ниже.

Таблица 6.4

Юридическое описание земельного участка общей площадью 10 455 кв.м.

Наименование объекта оценки	Земельный участок общей площадью 10455 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4, к.н. 50:19:0040502:133
Местоположение объекта оценки	Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4
Кадастровый номер	50:19:0040502:133
Общая площадь, кв. м	10 455
Вид оцениваемого права	Право собственности
Субъект права аренды	Организационно-правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Строй Мастер»; ОГРН –1055006334866; Дата присвоения ОГРН: 15.07.2005 г.
Право подтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 926101 от 15.11.2013 г.

³ Подробный перечень представлен в таблице 6.1 настоящего Отчета

Наличие обременений (ограничений) права на объект оценки	Ипотека в силу закона
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под складской комплекс (оптово-промышленную базу)
Текущее использование	По назначению

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Таблица 6.5

Юридическое описание земельного участка общей площадью 10 916 кв.м.

Наименование объекта оценки	Земельный участок общей площадью 10916 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2, к.н. 50:19:0040502:605
Местоположение объекта оценки	Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2
Кадастровый номер	50:19:0040502:605
Общая площадь, кв. м	10 916
Вид оцениваемого права	Право собственности
Субъект права аренды	Организационно-правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Строй Мастер»; ОГРН –1055006334866; Дата присвоения ОГРН: 15.07.2005 г.
Право подтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 926105 от 15.11.2013 г.
Наличие обременений (ограничений) права на объект оценки	Ипотека в силу закона
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под складской комплекс (оптово-промышленную базу)
Текущее использование	По назначению

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Таблица 6.6

Юридическое описание земельного участка общей площадью 1 075 кв.м.

Наименование объекта оценки	Земельный участок общей площадью 1075 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 16, к.н. 50:19:0040502:124
Местоположение объекта оценки	Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 16
Кадастровый номер	50:19:0040502:124
Общая площадь, кв. м	1 075
Вид оцениваемого права	Право собственности
Субъект права аренды	Организационно-правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Строй Мастер»; ОГРН –1055006334866; Дата присвоения ОГРН: 15.07.2005 г.
Право подтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 926104 от 15.11.2013 г.
Наличие обременений (ограничений) права на объект оценки	Ипотека в силу закона
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под размещение бани
Текущее использование	Под размещение складского комплекса

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Имущественные права на объекты недвижимости

Заказчиком были предоставлены правоустанавливающие документы на оцениваемые объекты недвижимого имущества. В рамках настоящего Отчета видом оцениваемого права является право собственности на здания и земельные участки.

Правообладателем объектов является Общество с ограниченной ответственностью «Строй Мастер».

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

Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Улучшения имеют ограничение права – ипотека. Оценка объектов производится без учета залоговых обременений.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

1. Оцениваемые объекты не обременены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке объектов.
2. Юридическая экспертиза прав не производилась.

Вывод:

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа копий право подтверждающих документов на оцениваемый объект и устных данных Заказчика.

В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что на дату оценки права на объекты оценки зарегистрированы в установленном порядке. Оцениваемые объекты принадлежат на праве Обществу с ограниченной ответственностью «Строй Мастер». Оценка объектов производится без учета залоговых обременений.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик исходил из следующего допущения:

- ✓ *права на оцениваемые объекты зарегистрированы в установленном порядке.*
- ✓ *оценка объектов производится без учета залоговых обременений.*

6.3 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Экономическое описание объекта оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объекта и порядке его учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.17 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ в отчете необходимо указать балансовую стоимость объектов оценки в случае, если объект принадлежит на праве собственности юридическому лицу.

Данные о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлены.

6.4 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

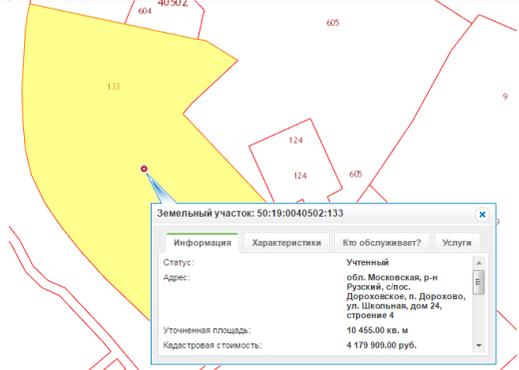
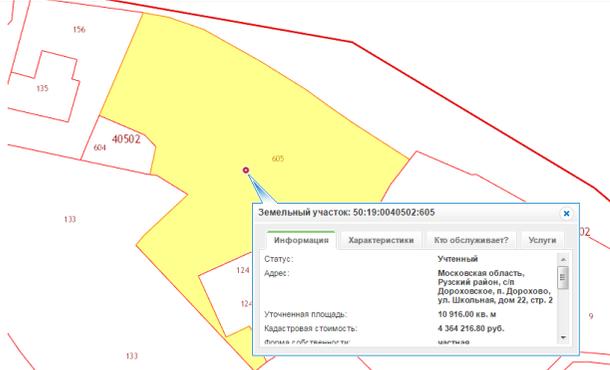
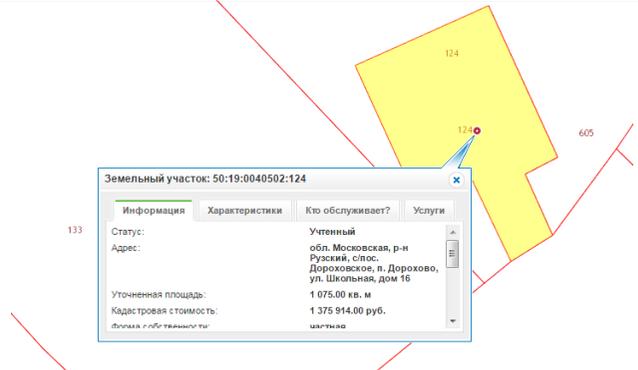
6.4.1 ОБЩЕЕ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются объекты имущества, принадлежащие ООО «Строй Мастер» расположенные по адресу: г Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, 24, 16.

Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, 24, 16 Описание земельных участков, на которых расположены оцениваемые объекты

Таблица 6.7

Наименование объекта оценки	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение объекта оценки	Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4	Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2	Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 16
Кадастровый номер	50:19:0040502:133	50:19:0040502:605	50:19:0040502:124
Общая площадь, кв. м	10 455	10 916	1 075
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под складской комплекс (оптово-промышленную базу)	Под складской комплекс (оптово-промышленную базу)	Под размещение бани
Текущее использование	Под складской комплекс	Под складской комплекс	Под складской комплекс
Кадастровая стоимость, руб.	4 179 909,00	4 364 216,80	1 375 914,00
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	399,80	399,80	1 279,92
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 926101 от 15.11.2013 г.	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 926105 от 15.11.2013 г.	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 926104 от 15.11.2013 г.

<p>Конфигурация земельного участка, согласно данным Росстрестра⁴</p>	 <p>Земельный участок: 50:19:0040502:133</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Рузский, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, дом 24, строение 4</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>10 485,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>4 179 909,00 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Рузский, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, дом 24, строение 4			Уточненная площадь:	10 485,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	4 179 909,00 руб.			 <p>Земельный участок: 50:19:0040502:605</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, Рузский район, с/п. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, дом 22, стр. 2</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>10 915,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>4 364 216,00 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Планика обслуживания:</td> <td>частная</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Учтенный			Адрес:	Московская область, Рузский район, с/п. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, дом 22, стр. 2			Уточненная площадь:	10 915,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	4 364 216,00 руб.			Планика обслуживания:	частная			 <p>Земельный участок: 50:19:0040502:124</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Рузский, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, дом 16</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>1 075,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>1 375 914,00 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Планика обслуживания:</td> <td>частная</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Рузский, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, дом 16			Уточненная площадь:	1 075,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	1 375 914,00 руб.			Планика обслуживания:	частная		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																																																				
Статус:	Учтенный																																																																						
Адрес:	обл. Московская, р-н Рузский, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, дом 24, строение 4																																																																						
Уточненная площадь:	10 485,00 кв. м																																																																						
Кадастровая стоимость:	4 179 909,00 руб.																																																																						
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																																																				
Статус:	Учтенный																																																																						
Адрес:	Московская область, Рузский район, с/п. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, дом 22, стр. 2																																																																						
Уточненная площадь:	10 915,00 кв. м																																																																						
Кадастровая стоимость:	4 364 216,00 руб.																																																																						
Планика обслуживания:	частная																																																																						
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																																																				
Статус:	Учтенный																																																																						
Адрес:	обл. Московская, р-н Рузский, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, дом 16																																																																						
Уточненная площадь:	1 075,00 кв. м																																																																						
Кадастровая стоимость:	1 375 914,00 руб.																																																																						
Планика обслуживания:	частная																																																																						
<p>Сведения об имеющихся обременениях</p>	<p>Ипотека в силу закона</p>	<p>Ипотека в силу закона</p>	<p>Ипотека в силу закона</p>																																																																				

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

⁴ <http://maps.rosreestr.ru/portalonline/image.html?id=50:20:0060112:79>

Строительно-техническое описание зданий представлено ниже в таблице.

Таблица 6.8

Строительно-техническое описание зданий, входящих в объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (условный) номер	Лит.	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб. м	Год ввода в эксплуатацию	Этажность	Материал стен	Наличие отопления	Правоустанавливающий документ	Назначение ⁵
1	Дом охраны	50-50-19/2009-403	лит. 2Б	367,90	1 331,00	2009	2	Кирпичные / Бетонные панели	Есть	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕН 926106 от 15.11.2013 г.	Офисное
2	Склад-холодильник	50:19:0040502:311	лит. В, в	643,90	4 088,00	1990	1	Бетонные панели	Есть	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕН 926108 от 15.11.2013 г.	Складское
3	Гараж	50-50-19/2006-024	лит. Б ⁶	239,00	1 168,00	1981	1	Кирпичные	Отсутствует	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕН 926102 от 15.11.2013 г.	Складское
4	Склад	50:19:0040502:306	лит. Д	1 013,7	7 414,0	1986	1	Бетонные панели	Есть	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕН 926107 от 15.11.2013 г.	Складское
Итого				2 264,50							

Источник информации: данные визуального осмотра; данные, предоставленные Заказчиком

⁵ Согласно визуальному осмотру деятельность производственно-складских объектов ограничена: расстояние до жилых домов и социальных объектов не соответствует требованиям нормативов. Соответственно, возможно назначение – складское. Производственное назначение невозможно.

⁶ Здание гаража не соответствует документам БТИ (имеется незаконная надстройка 2 этажа).

Фотографии объектов оценки



Подъездные пути, забор



Подъездные пути, забор



Подъездные пути, забор



Подъездные пути, забор



Подъездные пути, забор, ворота



Подъездные пути, забор



Подъездные пути, забор



Адресный ориентир

Дом охраны



Фасад



Фасад



Вход



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



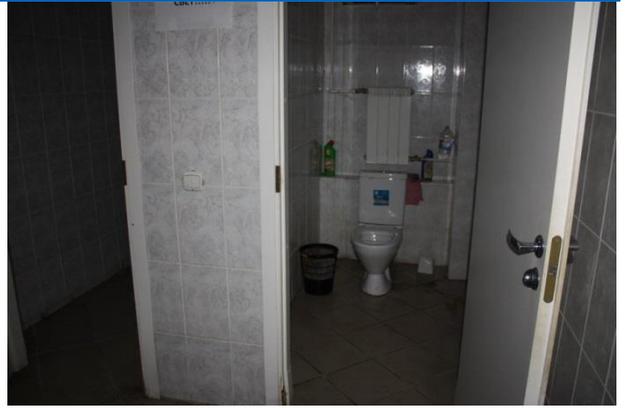
Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



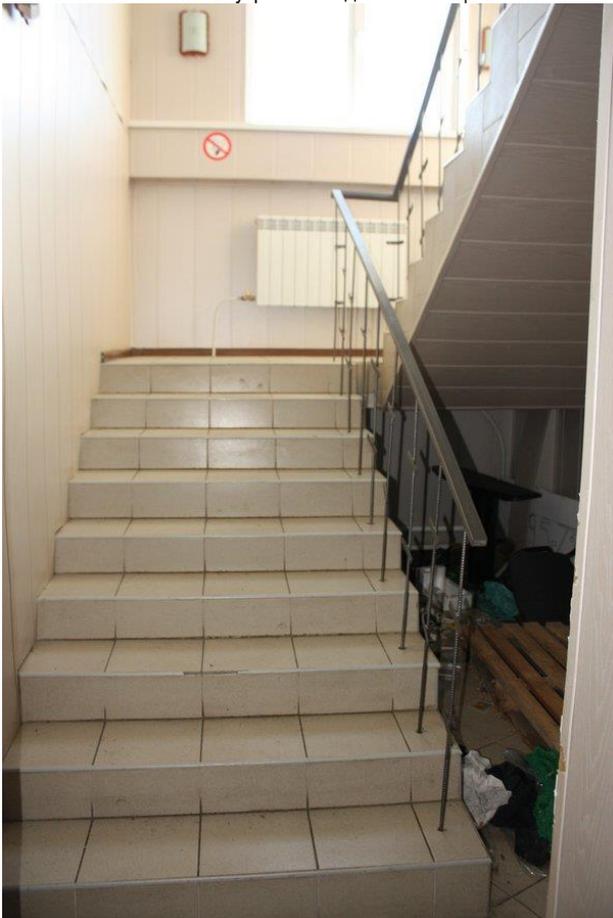
Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



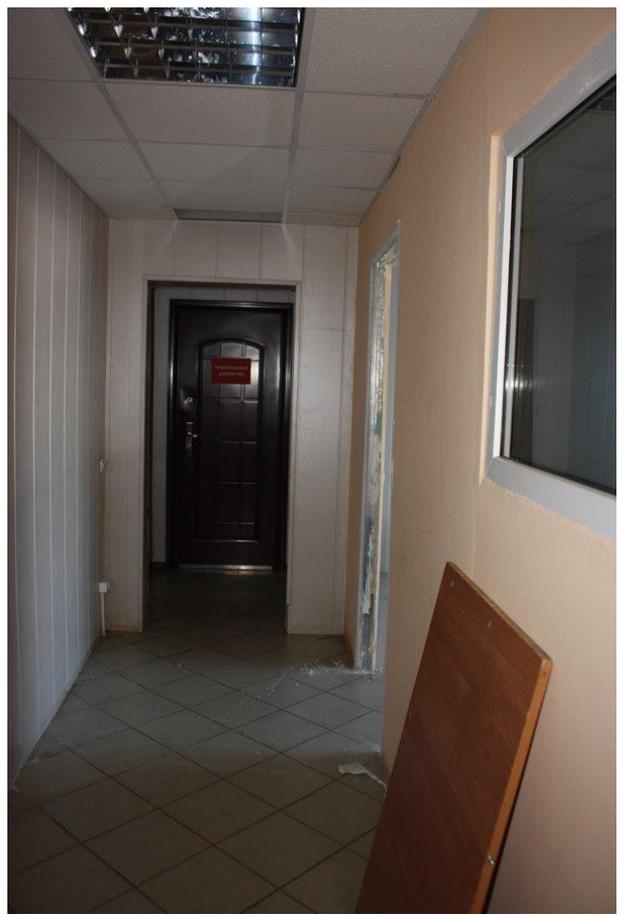
Состояние внутренней отделки помещений



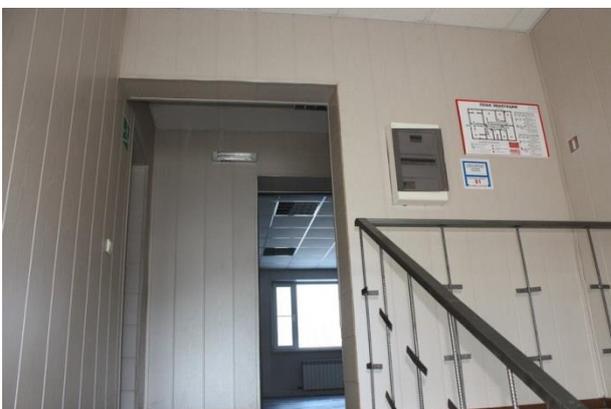
Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений

Склад-холодильник



Фасад



Фасад



Фасад



Вход



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Вход



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



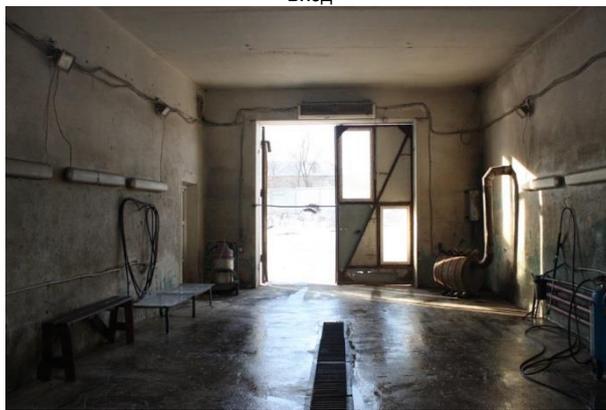
Фасад



Вход



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений

Склад



Фасад здания



Фасад здания



Вход



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений



Состояние внутренней отделки помещений

6.4.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИИ ЗДАНИЙ

Устаревание (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (МСО 2013).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right),$$

где:

- AD – накопленный износ, %;
- D – физический износ, %;
- FO – функциональное устаревание, %;
- EO – экономическое устаревание, %.

Физический износ (*deterioration*) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки, на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки, на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Наиболее распространенными методами оценки физического износа являются:

- ✓ оценка на основе обследования фактического состояния объекта в целом, его конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования;
- ✓ оценка износа методом срока жизни объекта и его элементов;
- ✓ оценка износа методом разбиения на виды износа;
- ✓ оценка износа по объему ремонтных работ, необходимых для восстановления изношенных конструктивных элементов и устройств.

Функциональное устаревание (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов (МСО 2011/Ф).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Экономическое устаревание (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (МСО 2013).

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому экономическое устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

Методология расчета физического износа зданий

Рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- ✓ Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- ✓ Метод хронологического возраста;
- ✓ Метод эффективного возраста;
- ✓ Экспертный метод;
- ✓ Метод разбивки.

Метод компенсации затрат. Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$\text{Ифиз} = \frac{V_x}{V_{\text{сс}}} \times 100\%,$$

где

- ✓ V_x – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
- ✓ $V_{\text{сс}}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Метод эффективного возраста. Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$\text{Ифиз} = \frac{V_{\text{э}}}{V_{\text{сс}}} \times 100\% = \frac{(V_{\text{сс}} - V_{\text{ост}})}{V_{\text{сс}}} \times 100\% = \left(1 - \frac{V_{\text{ост}}}{V_{\text{сс}}}\right) \times 100\%,$$

где

- ✓ $V_{\text{э}}$ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
- ✓ $V_{\text{ост}}$ – остающийся срок экономической жизни;
- ✓ $V_{\text{сс}}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На рис.1 приведена графическая интерпретация этих понятия.

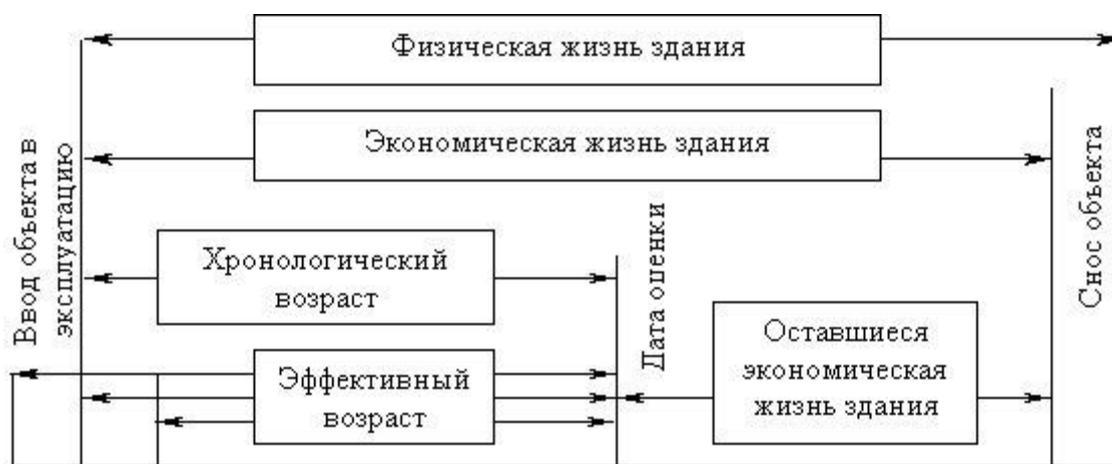


Рисунок 1. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Метод срока жизни предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$\frac{D}{CR} = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}},$$

где D - физический износ, ден. ед.;
 CR - затраты на производство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times CR, \text{ ден. ед.};$$

или

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times 100, \%$$

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении *эффективного возраста* ($T_{ЭВ}$) и *срока экономической жизни* ($T_{ЭЖ}$).

Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» № 404. Величина износа определяется, согласно метода нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$D = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times l_i,$$

D - физический износ здания, %;

Φ_{ki} - физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;

l_i - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;

n - число конструкций, элементов или систем в здании.

Метод разбивки. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- ✓ Исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- ✓ Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);
- ✓ Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>

Обоснование выбора метода

Для расчета физического износа Оценщик счел целесообразным применить *метод хронологического возраста*, в котором вместо эффективного возраста

используют значение хронологического возраста (из технического паспорта объекта), а вместо срока экономической жизни используют нормативный срок службы (из строительных норм).

Метод нормативного срока службы не требует визуального и инструментального натурального обследования технического состояния объекта. Он основан на допущении, что износ здания, его элемента или системы зависит от группы капитальности и хронологического срока эксплуатации здания, его элемента или системы.

В методе нормативного срока службы физический износ определяется как процентное соотношение хронологического возраста и нормативного срока службы:

$$D = \frac{T_{XB}}{T_{НОРМ}} \times 100, \%$$

Результат расчета физического износа оцениваемого объекта недвижимости представлен ниже.

В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности, в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий («Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий». Глава I. «Классификация жилых и общественных зданий»; табл.2; http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_6133.htm) оцениваемое здание относится к II и III группам капитальности.

Нормативный усредненный срок службы составляет – 125 лет – для III группы и 150 лет – для II группы.

Здание не имеет явных признаков физического износа.

Физический износ оцениваемого здания на основе метода нормативного срока службы составляет:

Дом охраны

$$D = \frac{T_{XB}}{T_{НОРМ}} \times 100, \% = \frac{7}{150} \times 100 = 5\% .$$

Склад-холодильник

$$D = \frac{T_{XB}}{T_{НОРМ}} \times 100, \% = \frac{26}{125} \times 100 = 21\% .$$

Гараж

$$D = \frac{T_{XB}}{T_{НОРМ}} \times 100, \% = \frac{35}{150} \times 100 = 23\% .$$

Склад

$$D = \frac{T_{XB}}{T_{НОРМ}} \times 100, \% = \frac{30}{125} \times 100 = 24\% .$$

Расчет величины функционального устаревания

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов. При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

Объемно-планировочные решения помещений позволяют использовать объекты оценки по текущему назначению, что не противоречит назначению объектов по БТИ. Таким образом, по мнению Оценщика, по состоянию на дату оценки функциональное устаревание оцениваемых объектов равно нулю.

Расчет величины экономического устаревания объекта оценки

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- ✓ метод капитализации потерь в арендной плате;
- ✓ метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- ✓ метод парных продаж;
- ✓ метод срока жизни.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.

Метод парных продаж подобных объектов основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, другой нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта).

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- ✓ сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- ✓ методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки.

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

$$EO = 1 - K^n,$$

где EO – экономическое устаревание;
 K – уровень операционной загрузки;
 n – коэффициент торможения.

Для определения операционной загрузки сравнивают текущий уровень объема производства объекта с проектными показателями, с максимальным историческим объемом производства или производственной мощностью на момент оценки.

Данный метод имеет основной недостаток: недогрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. экономическим устареванием), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли.

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- ✓ до изменения внешних условий;
- ✓ после изменения внешних условий.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта (объектов) в условиях отсутствия внешнего износа.

Так как местоположение объектов, а также площадь и объемно-планировочные решения характеризуют их как, достаточно ликвидные объекты недвижимости, и отсутствуют какие-либо факторы внешнего экономического устаревания, Оценщик принял величину экономического устаревания на уровне 0%.

Расчет потери стоимости объектов оценки вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания производился по формуле представленной выше. Результаты расчета представлены ниже.

Таблица 6.9

Расчет накопленного износа

Наименование	Физический износ D	Функциональное устаревание, FO	Внешнее устаревание, EO	Накопленный износ, AD
Дом охраны	5%	0%	0%	5%
Склад-холодильник	21%	0%	0%	21%
Гараж	23%	0%	0%	23%
Склад	24%	0%	0%	24%

Источник: расчеты Оценщика

Строительно-техническое описание Объектов оценки было составлено на основании результатов визуального осмотра, проведенного Оценщиком, а также документов и устных данных предоставленных Заказчиком.

6.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, РУЗСКИЙ РАЙОН, ПОС. ДОРОХОВО, УЛ. ШКОЛЬНАЯ, Д. 22, 24,16)

Объекты оценки расположены в Рузском районе Московской области.

Объекты оценки имеют хорошую транспортную доступность.

Подъездные пути – асфальтированы.

Ближайшее окружение – производственно-складские, жилые и социальные объекты. На ниже приведенной карте представлено местоположение объектов оценки

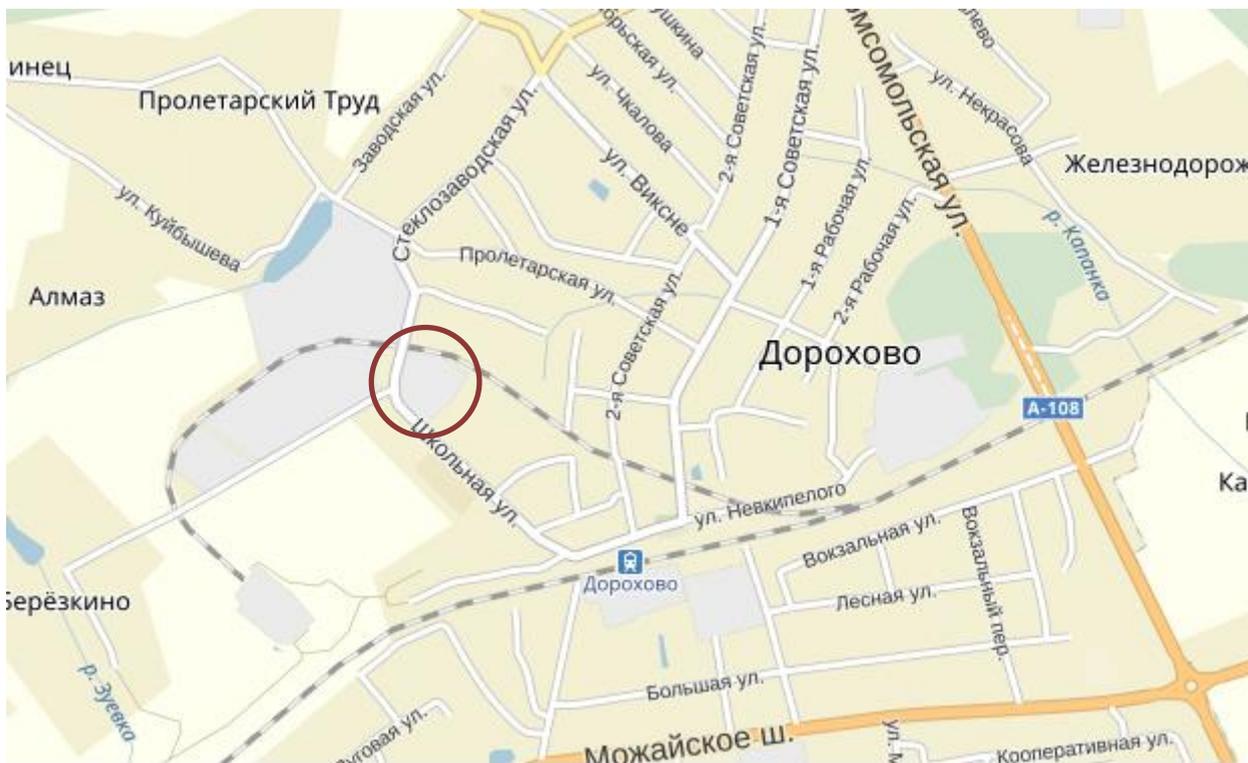


Рисунок 2. Местоположение Объектов оценки на карте

Общая характеристика Московской области**Рисунок 3. Герб Московской области*****Общие сведения***

Московская область (неофициально Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Область была как Центрально-Промышленная область в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. в 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти было перемещено туда.

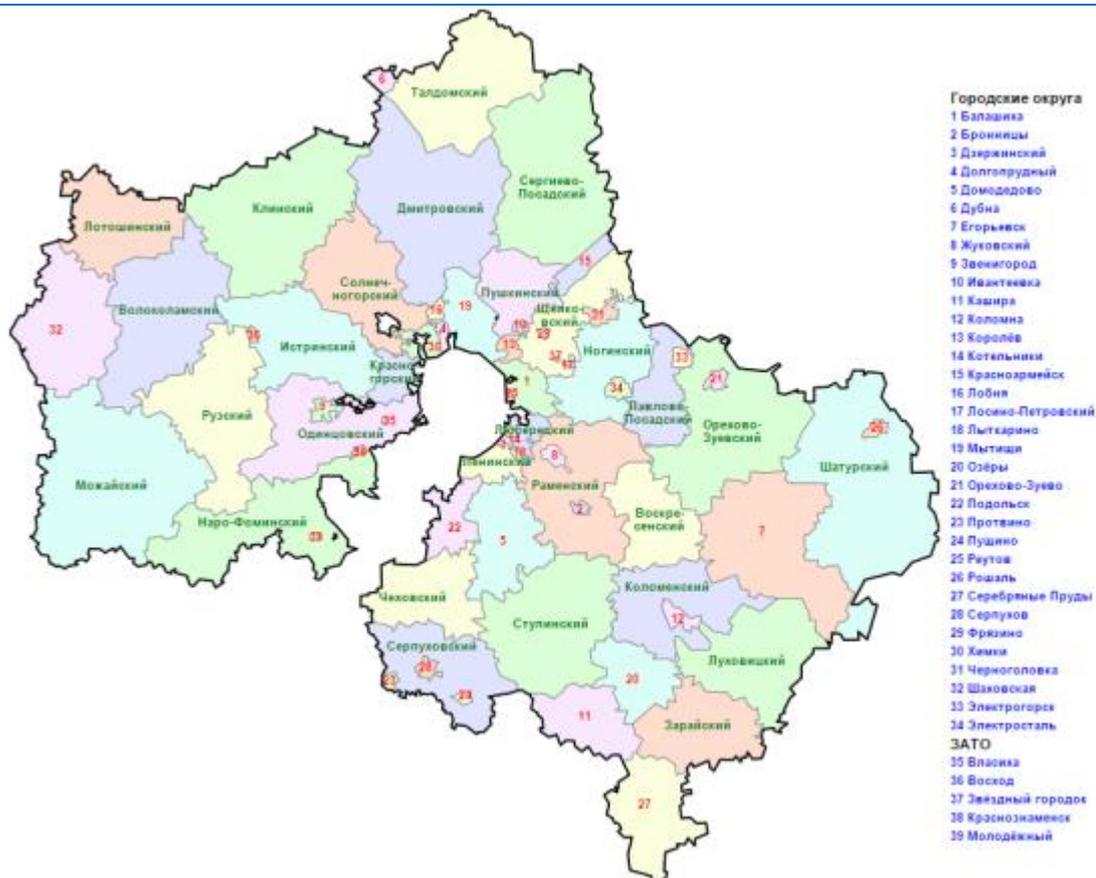


Рисунок 4. Карта Московской области

Экономика

Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2011 г.). Объём валового регионального продукта области в 2011 году составил почти 2,2 трлн рублей.

Численность занятых в экономике на 1 января 2011 года составляла 7 104 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2012 году составил 2,7 %. Среднемесячная номинальная заработная плата в 2010 году составила 25,5 тыс. руб.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб). Московская область занимает 3-е место по России по числу организаций с участием иностранного капитала (2010 год — свыше 800 таких организаций) и обладает высоким инвестиционным потенциалом.

Характеристика Рузского района

Рузский район — административно-территориальная единица муниципальное образование на западе Московской области России.

Административный центр — город Руза, расположен на берегу р. Руза на юго-востоке Смоленско-Московской возвышенности в 24 км к северо-западу от железнодорожной станции Дорохово. При этом крупнейшим населённым пунктом района является посёлок городского типа Тучково, а не город Руза.

Население

Численность населения						
1931 ^[4]	1959 ^[5]	1970 ^[6]	1979 ^[7]	1989 ^[8]	2002 ^[9]	2006 ^[10]
33 030	↗60 582	↗64 419	↘61 664	↗67 533	↘63 685	↘60 735
2009 ^[11]	2010 ^[12]	2011 ^[1]	2012 ^[13]	2013 ^[14]	2014 ^[15]	2015 ^[16]
↗64 745	↘61 673	↗62 804	→62 804	↘62 737	↗62 794	↗62 873
2016 ^[1]						
↘62 745						

Муниципально-территориальное устройство

№ ↕	Городские и сельские поселения ↕	Административный центр ↕	Количество населённых пунктов ↕	Население ↕	Площадь, км ² ↕
1	Городское поселение Руза	город Руза	1	↘13 393 ^[1]	17,38 ^[2]
2	Городское поселение Тучково	рабочий посёлок Тучково	1	↗18 205 ^[1]	25,02 ^[2]
3	Сельское поселение Волковское	деревня Нововолково	54	↘5342 ^[1]	437,23 ^[2]
4	Сельское поселение Дороховское	посёлок Дорохово	48	↘8411 ^[1]	355,35 ^[2]
5	Сельское поселение Ивановское	посёлок Белая Гора	42	↘2681 ^[1]	224,81 ^[2]
6	Сельское поселение Колюбакинское	посёлок Колюбакино	38	↘5721 ^[1]	268,21 ^[2]
7	Сельское поселение Старорузское	деревня Нестерово	46	↗8992 ^[1]	239,56 ^[2]

7 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

7.1 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля. В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г. В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м. В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов. Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве. В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования. Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м. Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м). В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы). Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным). После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м. На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м. После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м. 4 Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г). Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г). Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г. В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года –10,4 %).

Основные показатели развития экономики (прирост в %, г/г)*

	2015 год		2016 год			
	сент.	январь-сент.	август	сент.	сент. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-сент.
ВВП ¹⁾	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,2	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,6	10,4	0,0	0,2		4,1
Промышленное производство ³⁾	-3,7	-3,2	0,7	-0,8	-0,2	0,3
Обрабатывающие производства	-5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,4	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,9 ⁴⁾	1,7	-0,5	3,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-0,9	-4,4
Ввод в действие жилых домов	-5,3	7,9	6,5	-3,6		-5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	-6,1 ⁶⁾	-4,2 ⁶⁾	-8,2	-2,8	1,5	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-11,4	-9,1	2,7 ⁴⁾	2,8 ⁵⁾	0,1	0,4 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32911	33078	35405 ⁴⁾	36115 ⁵⁾		35750 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,2	5,5	5,2	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	0,1	-5,4
Объем платных услуг населению	-2,5 ⁶⁾	-1,8 ⁶⁾	1,9 ⁴⁾	-1,2	-0,9	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,0 ⁷⁾		199,0 ⁷⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,7 ⁷⁾		135,9 ⁷⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2		39,7

* Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Август, сентябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-сентябрь – в % к декабрю предыдущего года.

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

⁴⁾ Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁷⁾ Оценка.

В сентябре на потребительском рынке возобновился рост цен, однако сохранился на низком уровне после нулевого прироста потребительских цен в августе в сентябре инфляция составила 0,2 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %). Усиление инфляции в сентябре в основном обеспечивалось повышением цен на непродовольственные товары при сезонным росте спроса, а также замедлением снижения цен на продовольственные товары. При этом сдерживающее влияние на инфляцию продолжают оказывать высокие спросовые ограничения. Базовая инфляция (БИПЦ), исключая изменение цен под влиянием факторов, которые носят административный, а также сезонный характер и не связаны с общеэкономическим положением в стране, с августа набирает темп. В сентябре рост усилился до 0,5 %, после того как в июле показатель опустился до минимального значения с начала года – 0,3 процента. С начала года инфляция

сохранилась на низком уровне – 4,1 %, что стало минимальным показателем в современной российской истории. За годовой период инфляция снижается с июля – в сентябре до 6,4 процента.

Динамика цен на потребительском рынке

	м/м			г/г			январь – сентябрь 2016	справочно январь – сентябрь
	2016			2015	2016			
	июль	август	сентябрь	дек.	август	сентябрь		
Инфляция (ИПЦ) - %	0,5	0,0	0,2	12,9	6,9	6,4	4,1	10,4
Продовольственные товары	0,0	-0,6	-0,1	14,0	6,5	5,9	2,4	10,2
- без плодоовощной продукции	0,5	0,4	0,4	13,6	6,7	6,4	4,2	11,3
Непродовольственные товары с исключением бензина	0,3	0,4	0,6	14,5	8,4	7,9	5,4	11,8
Рыночные услуги	0,4	0,4	0,2	10,3	5,3	5,5	4,4	9,2
ВВП	0,3	0,4	0,5	13,7	7,0	6,7	4,8	11,6
Справочно:	-	-	-	-	-	-	-	-
Курс рубля, %	1,5	0,9	-0,5	25,5	-0,4	-3,3	-7,3	20,2

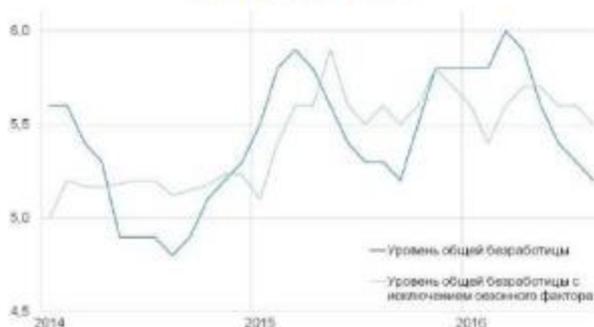
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник: <http://economy.gov.ru/minrec/resources/393cbd88-5d06-4fd4-937a-3f574a955d45/itogi9mnth.pdf>

7.2 ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНЫХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Безработица в сентябре текущего года осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5% от рабочей силы). Седьмой месяц подряд продолжается снижение регистрируемой безработицы, которая на конец сентября составила 862 тыс. человек. Вслед за регистрируемой безработицей снижается коэффициент напряженности, который в сентябре составил 73,2 человек на 100 вакансий (в предыдущий месяц 76,7 человек). Продолжает снижаться неполная занятость. По данным мониторинга Минтруда России, численность работающих неполное рабочее время, находящихся в простое по инициативе администрации и в отпусках по соглашению сторон, по состоянию на 5 октября 2016 г. составила 223 тыс. человек, что на 39 тыс. человек меньше, чем было на 7 сентября 2016 года.

Уровень общей безработицы,
% к рабочей силе



Источник: Росстат, расчет Минэкономразвития России

Рисунок 5. Уровень общей безработицы

В сентябре текущего года были зафиксированы положительные тенденции в динамике доходов и потребления населения. На фоне роста реальной заработной платы и существенного замедления сокращения реальных располагаемых доходов произошло замедление снижения товарооборота в годовом выражении, а динамика оборота

розничной торговли с исключением сезонного фактора вышла в область положительных значений..

ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ, 2016 ГОД

	I кв.	II кв.	июль	авг.	сент.		III кв.	янв.-сент.
					% г/г	м/м ¹		
Номинальная заработная плата, руб.	34 000	37 404	35 888	35 405	36 115		35 836	35 750
% г/г	7,7	7,7	5,8	9,7	9,4		8,3	7,9
Реальная заработная плата	-0,6	0,3	-1,3	2,7	2,8	0,1	1,4	0,4
Средний размер назначенной пенсии, руб.	12 299	12 418	12 406	12 423	12440		12423	12 380
% г/г	5,3	2,7	2,8	2,8	2,9		2,8	3,6
Реальные располагаемые доходы	-3,7	-5,8	-7,0	-8,2	-2,8	1,5	-6,1	-5,3

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок 6. Доходы населения

Росстат скорректировал оценку по заработной плате за август в сторону повышения: прирост в реальном выражении составил 2,7 % г/г против снижения на 1,0 % г/г по предварительной оценке. Реальная заработная плата работников с исключением сезонного фактора, после снижения в июле (на 1,2 %), второй месяц подряд демонстрирует рост (на 1,1 % и 0,1 % соответственно). По данным за январь-август 2016 г. во всех наблюдаемых видах экономической деятельности было отмечено увеличение номинальной начисленной заработной платы в годовом выражении. В производстве кокса и нефтепродуктов в августе текущего года были зафиксированы рекордные для текущего года (среди наблюдаемых видов деятельности) темпы роста заработной платы. Заработная плата в этом виде деятельности увеличилась в 2,1 раза, что возможно связано с периодом массовых отпусков. Однако, за счет низких темпов в предшествующие периоды, в целом за январь-август 2016 г. пророст заработной платы в производстве кокса и нефтепродуктов составил 6,2 % г/г.

Структура просроченной задолженности по заработной плате, в %



Рисунок 7. Структура просроченной задолженности по заработной плате

Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/resources/393cbd88-5d06-4fd4-937a-3f574a955d45/itogi9mnth.pdf>

7.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов (*Источник информации: <http://www.ocenka.net/www.ocenka.net/institute/editions/files/b6c2.pdf>*)

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объекты оценки относятся:

Таблица 7.2

Наименование	Адрес	Сегмент	Субрынок
Дом охраны	Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 5	Коммерческая недвижимость	Офисная недвижимость
Склад-холодильник	Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2	Коммерческая недвижимость	Складская недвижимость
Гараж	Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4	Коммерческая недвижимость	Складская недвижимость
Склад	Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 4	Коммерческая недвижимость	Складская недвижимость
Земельный участок	Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4	Земельный участок	Земли населенных пунктов / Под складской комплекс (оптово-промышленную базу)
Земельный участок	Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2	Земельный участок	Земли населенных пунктов / Под складской комплекс (оптово-промышленную базу)
Земельный участок	Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 16	Земельный участок	Земли населенных пунктов / Под складской комплекс (оптово-промышленную базу)

7.4 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

7.4.1 СЕГМЕНТАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА

Рынки недвижимости отличаются от рынков других товаров и услуг экономическими характеристиками и поведением покупателей и продавцов, а также характеристиками находящихся в обороте товаров. Рынки недвижимости подразделяются на сегменты исходя из различий между типами недвижимости и их привлекательности для различных участников рынка.

Рынок земли является частью рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения. Земельный рынок является основой для рынка строительства и реконструкции объектов недвижимости и бизнеса, потому он во многом определяет возможности их роста. Наличие системы законодательных актов, регулирующих земельные отношения, является признаком развитого рынка. В земельном законодательстве выделены три основные группы субъектов рынка земли.

1. Российская Федерация (Президент, Государственная дума, Совет Федерации) и субъекты РФ в лице органов государственной власти; города, района, населенные пункты в лице органов местного самоуправления.

2. Юридические лица – коммерческие и другие организации, в том числе иностранные.

3. Граждане и их объединения, семьи, народы и в, определенных случаях, иностранные граждане.

Учет специфики рынка недвижимости позволяет более обоснованно оценить текущее влияние основных ценообразующих факторов на величину стоимости по аналогам и оцениваемому объекту в рамках сравнительного дохода.

Земельный рынок может сегментировать по следующим критериям. В зависимости от категории земель различают земли:

сельскохозяйственного значения;
населенных пунктов;
водного фонда;
промышленности и иного специального назначения;
особо охраняемых территорий;
лесного фонда;
земли запаса.

По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

для индивидуального жилищного строительства;
ведения личного подсобного хозяйства или крестьянско-фермерского;
коттеджного строительства;
ведения садово-огороднического хозяйства;
размещения объектов коммерческого назначения;
размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
прочего использования.

В зависимости от права на земельные участки:

право собственности;
право постоянного бессрочного пользования;
право пожизненно наследуемого владения;
право аренды;
сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным участком на земельном рынке. В настоящее время граждане Российской Федерации имеют земельные участки на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования, аренды. Юридические лица могут иметь земельные участки на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования, аренды. Иностранцы граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях и на иных, установленных особо, территориях Российской Федерации.

Правовой режим земельного участка включает в себя: целевое назначение, форму собственности, разрешенное использование. Формы собственности после перехода к новым рыночным отношениям в России образовались следующие: федеральная, региональная, муниципальная, частная и др.

7.4.2 Россия. ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЫНКИ.

Таблица 7.3

S U M M A R Y	
Земельный фонд России на 01.01.2014	1709,8 млн га
в том числе:	
– земли лесного фонда	1122,3 млн га
– земли особо охраняемых территорий и объектов	46,8 млн га
– земли промышленности и иного специального назначения	16,9 млн га
– земли населенных пунктов	20,0 млн га
– земли запаса	89,3 млн га
– земли водного фонда	28,0 млн га
– земли сельскохозяйственного назначения	386,5 млн га
Площадь Москвы	256,1 тыс. га
Площадь Московской области	4432,9 тыс. га
Площадь Санкт-Петербурга	140,3 тыс. га
Площадь Ленинградской области	8390,8 тыс. га

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости октябрь 2016 года, стр.9

Земельный рынок России это совокупность местных (как правило, муниципальных или субфедеральных) земельных рынков. В настоящее время в России 85 субъектов федерации (в том числе 2 новых субъекта), включающих в себя около 24 тыс. муниципальных образований.

Основными особенностями развития земельного рынка в России практически все годы реформ в нашей стране являются следующие:

- Использование земель участниками рынка в качестве актива для проведения спекулятивных операций и для диверсификации бизнеса.
- Незначительная стоимость ежегодного владения земельными активами из-за отсутствия налога на недвижимость, отвечающего среднемировым параметрам.
- Завышенные значения кадастровой стоимости земель в большинстве субъектов федерации по причине экономического интереса власти (прежде всего муниципальной и субфедеральной).
- Несоответствие российского термина «кадастровая стоимость» мировой практике, что приводит к массовому оспариванию значений кадастровой стоимости земель их собственниками.

По мнению экспертов RWAY, в ближайшие годы российская власть предпримет следующие шаги для развития земельного рынка:

- ✓ *Попытается завершить реформу российского законодательства, в том числе и земельного.*
- ✓ *Обяжет землепользователей поставить на кадастровый учет свои земельные участки.*
- ✓ *Ужесточит требования по целевому использованию сельхозземель.*
- ✓ *Введет новый классификатор земель.*
- ✓ *Согласует земельное и градостроительное законодательство.*

Кадастровая стоимость земель. Дефекты понятий.

Впервые термин «кадастровая стоимость» появился в России в 1999 г., но активно стал использоваться в практической деятельности участников рынка только с 2007 г.

Показатели кадастровой стоимости земельных участков являются базовыми и используются для расчетов:

- *арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;*
- *цены земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, при их выкупе собственниками расположенных на них зданий, строений, сооружений;*
- *суммы земельного налога (для собственников земельных участков), кадастровая стоимость которых и есть налоговая база.*

Величина кадастровой стоимости земель активно оспаривалась собственниками земель с 2011 г. Это стало возможным из-за фактического равенства кадастровой и рыночной стоимости земель при расчете земельных платежей.

7.5 ОБЗОР СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Показатель, по итогам III квартала 2016 г.	Класс A/B	Тренд	Прогноз*
Общий объем предложения, кв.м	11 195 000		
в т.ч. введенный в эксплуатацию в III квартале 2015 г., кв.м	325 000	▼	▼
Объем сделок, кв. м	237 000	▼	>
Доля вакантных площадей	8,8%	▼	▼
Ставки аренды, руб./кв.м/год (triple net)	3 600–3 900	>	>
* Прогноз на IV квартал 2016 года			

Основные тенденции

Несмотря на то, что объем совершенных сделок с качественными складскими помещениями уступает вводу новых площадей непосредственно в III кв. 2016 г., по итогам 3 кварталов объем спроса (770 тыс. кв. м) более чем на 75% превышает новое предложение (437 тыс. кв. м), введенное за тот же период. Тем не менее уровень вакантных площадей (8,8%) остался на уровне декабря 2015 г. Сохранение вакантности объясняется, во-первых, совершением сделок в строящихся и проектируемых объектах, в то время, как готовые проекты с вакансией остаются пустыми, во-вторых,

перераспределением существующего спроса на новые площади, более качественные и расположенные ближе к столице. Низкий уровень арендной ставки и значительный объем пустующих площадей (985 тыс. кв. м) обуславливает высокую активность арендаторов и выражается в нескольких важных тенденциях: а. доминирование высококачественных помещений класса А в объеме сделок, доля которых составляет 90% в III кв. и по итогам первых 9 месяцев года; б. сокращение доли сделок купли продажи – 5% по итогам 3-х кварталов 2016 г. (более 18% в 2015 г.); с. интерес арендаторов и покупателей к складским объектам в ближайшем окружении столицы: 60% арендованных площадей в III кв. 2016 г. пришлось на объекты, расположенные не далее 20 км. от МКАД.

Инвестиционный рынок

Инвестиционная активность в III квартале 2016 г. была на низком уровне. За отчетный период на рынке Московского региона не было совершено ни одной инвестиционной сделки в сегменте складской недвижимости. На Российском рынке складской недвижимости было совершено две сделки по покупке складских активов – приобретение компанией «Эльдорадо» индустриального комплекса «А плюс Девелопмент» в г. Казань, общей площадью 36 тыс. кв. м. В Санкт-Петербурге компания Modul выкупила склад общей площадью 32 тыс. кв. м. Ставка капитализации на складскую недвижимость составляет 12–13%.

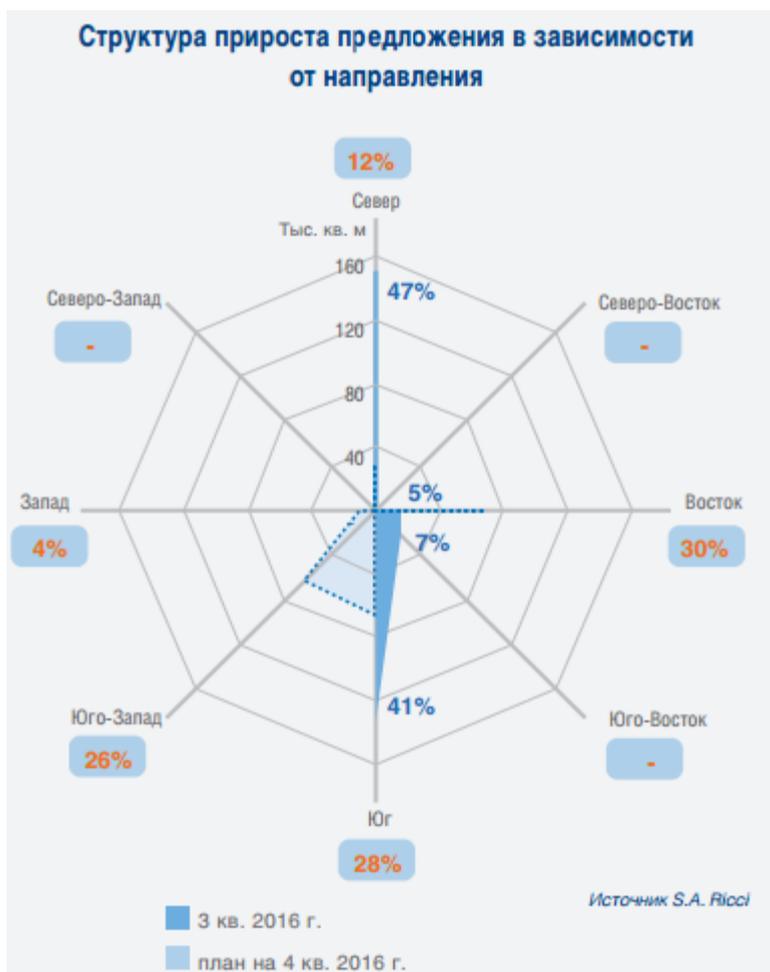
Предложение

В III кв. 2016 г. в Московском регионе было введено рекордное для данного периода предложение за последние 5 лет – 325 тыс. кв. м складских площадей. Для сравнения, в III кв. 2015 г. в Московском регионе было введено только 80 тыс. кв. м, а в соответствующем периоде 2014 г. – 324 тыс. кв. м.



Прирост нового предложения происходит преимущественно за счет объектов класса А. За первые 9 месяцев 2016 года доля класса А в совокупном объеме нового предложения превысила 96%, в III кв. 2016 не было введено ни одного объекта класса В. С начала года доля складских объектов класса А на рынке Московской области увеличилась до 78,5%. Ввод новых площадей в III кв. 2016 г. существенно скорректировал географию прироста новых складских помещений. Традиционно лидером выступает юг Московского региона: на Южном направлении прирост предложения в III кв. составил 133 тыс. кв. м (41% от объема ввода) и 25 тыс. кв. м (7%) на Юго-восточном направлении. На Севере Московского региона в III кв. 2016 г. было введено 155 тыс. кв. м качественных складских площадей (47% от общего объема ввода в отчетном периоде). Главными направлениями прироста нового предложения в IV кв. 2016 г. должны стать Юг, Юго-Запад – в данном направлении планируется ввести в общей сложности более 120

тыс. кв. м (СК Бережки, ЛК Сыново, СК Внуково-II). Кроме того, порядка 60 тыс. кв. м планируется ввести в Атлант Парк, расположенном на Горьковском ш. (Восточное направление).



Спрос

Объем совершенных сделок в III квартале 2016 г. составил 236 тыс. кв. м, что в 3 раза меньше аналогичного показателя прошлого года (635 тыс. кв. м), который в свою очередь стал рекордным квартальным показателем по заключенным сделкам за всю историю складского рынка Московского региона. Исследуемый квартальный показатель объема совершенных сделок уступает всем показателям за III кв. в период 2011–2016, исключая 2014 г., когда объем сделок был на 14% ниже. Объем совершенных сделок с качественными складскими площадями в III квартале вырос относительно предыдущего квартала на 57%, однако существенно (на 40%) уступает показателю за I кв. текущего года, который также стал рекордным: было куплено и арендовано 383 тыс. кв. м (максимальный показатель за I кв. за последние 5 лет). По итогам первых 9 месяцев 2016 г. совокупный объем совершенных сделок превышает 770 тыс. кв. м, что на 31% уступает результату за первые 9 месяцев прошлого года (1,1 млн. кв. м) и лишь на 1,5% аналогичному показателю 2014 г. (781 тыс. кв. м).



Низкий уровень арендной ставки, гибкая позиция собственников и девелоперов сохраняют дисбаланс на рынке в пользу спроса, который на 65% превышает предложение. Аналогичная пропорция спроса и предложения (1 318 и 797 тыс. кв. м соответственно) наблюдалась по итогам 2015 года. В III кв. 2015 спрос превышал предложение более чем на 70%.

Низкий уровень арендной ставки делает доступным качественные складские помещения: в структуре распределения спроса по классам сохраняется доминирование высококачественных складских объектов класса А, на долю которых в III кв. 2016 г. пришлось 90%.



В январе-сентябре 2016 г. также 90% сделок по аренде и продаже проходило в складских комплексах класса А. По итогам 2015 года доля спроса на склады класса А также составляла 90%. Мы ожидаем, что данная пропорция сохранится до конца 2016 года. За III кв. 2016 года сделок по покупке складских площадей не было. Доля всех сделок купли-продажи за первые 3 квартала 2016 года составляет менее 5%.

Аналогичный показатель по итогам 2015 г. превышал 18%. Низкий показатель приобретения складских площадей в 2016 г. объясняется рядом факторов: сниженной арендной ставкой, большим объемом пустующих площадей для аренды, отсутствием готовых качественных складских площадей для приобретения, циклической активностью компаний, традиционно арендующих площади.

Увеличение активности по приобретению складских площадей мы ожидаем в 2017 г. Низкий уровень арендной ставки делает доступным качественные складские помещения: в структуре распределения спроса по классам сохраняется доминирование высококачественных складских объектов класса А, на долю которых в III кв. 2016 г. пришлось 90%. Размер средней сделки в III квартале 2016 г. находится на уровне 9,5 тыс. кв.м, таким образом средняя сделка 2016 г. (11,5 тыс. кв. м.) ниже показателя 2015 г., что объясняется наличием крупных сделок (более 20 тыс. кв. м) в прошлом году.

Девелоперская активность в III кв. 2016 (325 тыс. кв. м) продемонстрировала один из самых высоких поквартальных показателей Московского рынка за последние 21 мес. и уступает только рекордному вводу складских объектов в II кв. 2015 года, когда было запущено в эксплуатацию 332 тыс. кв. м. При этом объем введенных площадей в III кв. 2016 значительно превышает ввод за последние 4 квартала: всего в период начиная с июля 2015 г. до июня 2016 г. было введено 340 тыс. кв. м, что лишь на 4% превышает показатель отчетного периода. Объем нового предложения в III кв. 2016 в результате составил 74% от всего объема новых качественных складских площадей (класс А и В), введенных за 9 месяцев 2016 г. (437 тыс. кв. м). По итогам 9 месяцев 2015 г., совокупный объем введенных складских помещений был на 48% выше и составлял 648 тыс. кв. м, а в 2014 г. превышал более, чем в два раза (996 тыс. кв. м). Фактический общий объем предложения в III кв. 2016 г. составил 11 195 млн. кв. м. Общее предложение качественных спекулятивных складов Московского региона за последние 9 месяцев 2016 года увеличилось на 4,1 %.



В структуре сделок по профилю компаний, формирующих спрос на складскую недвижимость, главными направлениями по-прежнему являются розничная торговля и дистрибуция, на долю которых в III кв. 2016 пришлось 40% арендованных площадей, однако данный показатель существенно снизился в сравнении с I п. 2016 года, когда на долю данных арендаторов приходилось 68% купленных и арендованных площадей.

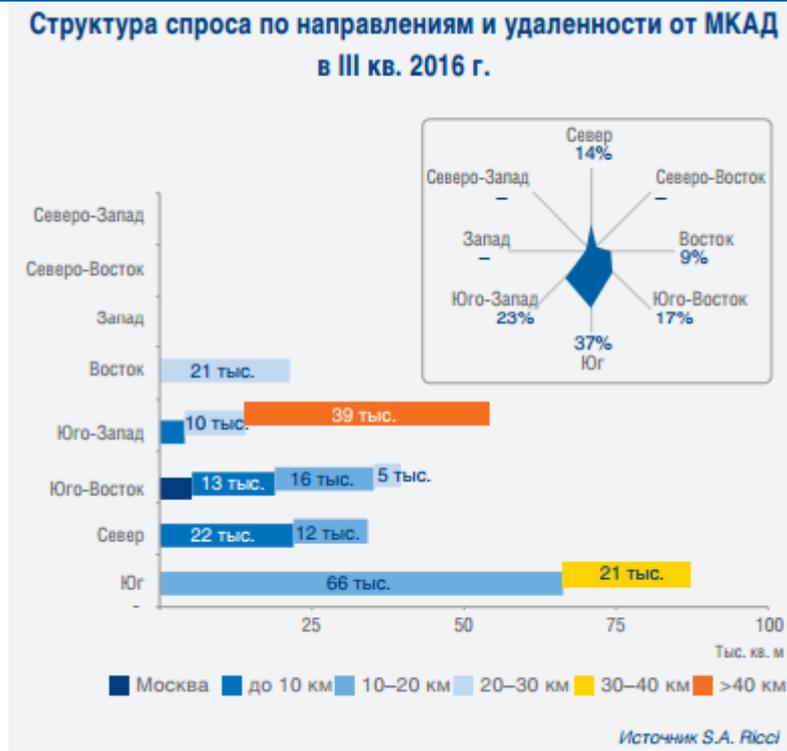


Отметим увеличение доли производственных компаний в общем сделок со складскими площадями (19% в III кв. 2016 г.), что свидетельствует в пользу оживления экономики региона.



По итогам первых I-III кв. 2016 г. мы наблюдаем снижение активности арендаторов сферы розничной торговли, доля которых снизилась до 30% в сравнении с 2015 г. (45%). При этом с начала года продолжается увеличение активности дистрибуторских компаний, доля которых в общем объеме совершенных сделок составляет 29%. Также несколько увеличилась активность компаний сферы услуг и производства (на 3 п.п.).

В территориальном распределении совершенных сделок наиболее привлекательным продолжает оставаться южная часть московского региона, на которую в общей сложности пришлось 77% от совокупного объема площадей, арендованных в III кв. 2016 г. Непосредственно на Южном направлении 70% площадей было арендовано в складских комплексах, расположенных на удаленности до 20 км от МКАД. В разрезе удаленности от кольцевой дороги, основной спрос (60%) в III кв. 2016 пришелся на объекты, расположенные на расстоянии не более 20 км. В силу значительного объема пустующих площадей, арендаторы имеют возможность выбирать качественные складские помещения, расположенные в ближайшем окружении Москвы. Спрос по Юго-западному направлению, доля которого в III кв. 2016 г. составила 23% от совокупного объема совершенных сделок, был направлен на объекты близкие к Московскому малому кольцу («бетонке»).



Ставки

Средневзвешенные ставки аренды в Московском регионе с начала года остаются стабильными. В рублевом исчислении уровень арендной ставки остается неизменным уже 7 кварталов подряд, что говорит о достижении ценового дна.

z Средневзвешенные ставки аренды в Московском регионе с начала года остаются стабильными. Аренда в складских помещениях класса А предлагается по ставке 3 900 руб./кв.м/ год (triple net)². Для помещений класса В ставка составляет 3 600 руб./кв. м/год. Однако условия в отдельных объектах могут существенно отличаться в зависимости от индивидуальных условий.



http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a._ricci_industrial_market_report_3q_2016_rus.pdf

Предложения о продаже производственно-складских комплексов

При проведении анализа рынка производственно-складской недвижимости Московской области сопоставимых районов были найдены следующие объекты.

Таблица 7.4

№	Наименование	Руб./ кв.м
1	<p>★ помещение под производство Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, Московская ул. Показать на карте Минское шоссе</p> <p>65 000 000 руб. 25 591 руб за м²</p> <p>Общая информация:</p> <p>Этаж: 1 / 1 Площадь: 2540,0 м² Здание: административное Тип договора: продажа объекта Пропускная система: нет Лифт: нет Парковка: есть Охрана: есть Интернет: есть</p> <p>Продажа. Производственно-складской комплекс. Минское шоссе 65 км от МКАД. Общая площадь 2540 м2, высота потолков 7,2 м. Земельный участок 0,6 Га промышленного назначения, собственность. Огороженная охраняемая территория. Выделенная электрическая мощность 400 кВт. Вода, тепло, канализация - городские сети. Здание обеспечено тремя кран-балками. Хорошие подъездные пути. Стоимость - 65 млн. рублей. ицианд http://www.cian.ru/sale/commercial/5355280/</p> <div data-bbox="316 1059 858 1187">  <p>Николай Иванович Бердников Частный маклер +7 916 472-72-16</p> </div> <div data-bbox="475 1227 1034 1646">  <p>Просмотров: всего 183, за сегодня 0 Попалась 25 мая, 2019</p> <p>Realty.dmir.ru</p> </div> <p>http://cian.ru/sale/commercial/5355280/</p>	25 591

№	Наименование	Руб./ кв.м
2	<p>★ помещение под производство Московская область, Рузский район, Тучково пгт Показать на карте</p> <p>200 000 000 руб. 21 164 руб за м²</p> <p>Общая информация:</p> <p>Этаж: 1 / 4 Площадь: 9450,0 м² Здание: административное Тип договора: продажа объекта Пропускная система: есть Лифт: есть Парковка: есть Охрана: есть Интернет: есть</p>  <p>Современный производственный комплекс под пищевое производство, расположенный 68 км от МКАД по Минскому шоссе. Общая площадь комплекса 9450 м², в т.ч.: - производственно-складские помещения 6200 м², высота потолков 6 м; - офисные и бытовые помещения ~ 3200 м², высота потолков от 3 до 4,6 м. Комплекс оснащен приточно-вытяжной системой, системой противопожарной безопасности, лабораторией для проверки качества продукции. Центральная система кондиционирования воздуха. Полы в производственных помещениях покрыты полиуретановым покрытием для пищевых производств. Земельный участок 1,5 Га в собственности. Электричество - 1000 кВт, отопление от собственной газовой котельной, водоснабжение скважина, канализация собственная КНС. Стоимость 200 млн. рублей</p> <div data-bbox="320 909 869 1059">  <p>Николай Иванович Бердников Частный маклер +7 916 472-72-16 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН</p> </div>   <p>http://cian.ru/sale/commercial/14474415/</p>	21 164

№	Наименование	Руб./ кв.м
3	<p>★ помещение под производство Московская область, Рузский район, Тучково пгт, ул. Партизан, 33 Показать на карте</p> <p>30 000 000 руб. 24 194 руб за м²</p> <p>Общая информация:</p> <p>Этаж: 1 / 1 Площадь: 1240,0 м² Здание: административное Тип договора: продажа объекта Пропускная система: есть Лифт: нет Парковка: есть Охрана: есть Интернет: нет</p> <p>Продается Завод производства пластиковых окон. Адрес объекта: М.О., Рузский район, пос. Тучково, ул. Партизан, 33, стр. 1. Объект - целостный имущественный комплекс предприятия, включает в себя производственные, складские и офисные помещения. В имущественный комплекс также входит земля. Краткая характеристика завода по площадям: Земельный участок 8300 кв.м. в собственности, территория огорожена по периметру. Общая площадь зданий и сооружений – 1240 кв.м. Из них административное здание – 260 кв.м., производственные площади – 980 кв.м. Есть недострой. Вплотную к административному зданию прилегает бар-ресторан «Камелот» - 240 кв.м. Водоснабжение, электроснабжение – в наличии. В настоящее время отключено отопление</p> <div data-bbox="316 936 842 1055" style="border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <p>Представитель: ID29789  +7 926 512-51-20 , +7 495 943-61-19 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН</p> </div> <div data-bbox="751 353 1139 517" style="text-align: right;">  </div> <div data-bbox="325 1070 1155 1733" style="text-align: center;">  <div data-bbox="877 1601 1109 1646" style="text-align: right; font-size: small;">  ID 29789 </div>  </div> <p style="text-align: center;">http://cian.ru/sale/commercial/6503598/</p>	24 194

№	Наименование	Руб./ кв.м																										
4	<p>  помещение под производство Московская область, Рузский район, пос. Дорохово Показать на карте </p> <p> 45 000 000 руб. 22 278 руб. за м², продажа <input checked="" type="checkbox"/> Следить за изменением цены </p> <p> +7 916 157-51-57 <small>Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН</small> </p> <hr/> <p> Об объекте </p> <table border="0"> <tr><td>Площадь:</td><td>2 020 м²</td></tr> <tr><td>Этаж:</td><td>1 из 2</td></tr> <tr><td>Высота потолков:</td><td>7 м</td></tr> <tr><td>Состояние:</td><td>типовой ремонт</td></tr> <tr><td>Ворота:</td><td>на нулевой отметке</td></tr> <tr><td>Парковка:</td><td>на территории, для грузового транспорта</td></tr> </table> <hr/> <p> О здании </p> <table border="0"> <tr><td>Тип здания:</td><td>производственный комплекс</td></tr> <tr><td>Общая площадь:</td><td>2 020 м²</td></tr> <tr><td>Участок:</td><td>1.1 га (в собственности)</td></tr> <tr><td>Категория:</td><td>действующий</td></tr> <tr><td>Вентиляция:</td><td>естественная</td></tr> <tr><td>Отопление:</td><td>автономное</td></tr> <tr><td>Система пожаротушения:</td><td>гидрантная</td></tr> </table> <hr/> <p> Инфраструктура * офисные помещения </p> <p> <small>Минское шоссе, 67 км от МКАДе Дорохово. Производственно-складской комплекс. Общая площадь трех строений 2020 кв.м. Зем. участок 1.1 Га (земли нас. пунктов, разрешенное использование: складской комплекс, оптово-промышленную базу). Собственность. Огороженная охраняемая территория. Электрическая мощность 300 кВт. Вода, канализация центральные. Хорошие подъездные пути. Ж/д ветка (надвостанавливать). 1- склад (цех)1015 кв.м.теплое помещение с отопительными панелями, с отдельной пилотной котельной. Санционные ворота (3,5x4 м), 330(220), проведена разводка воздуха. Есть отдельная секция закрытого склада 100 м2, на 2 этаже - 3 офисных помещения, столовая, канализация, водоснабжение. 2 - склад-холодильник 636 кв.м., состоящее из 4-х боксов с температурным режимом до -25 и помещением 160 м2 с темп. режимом -5, с теплыми полами, со сдвижными для холодильных камер воротами. Электрифицировано. 3 - 2-х этажное офисное здание (дом охраны) 400 кв.м., отапливается отдельной пилотной котельной, стеклопакеты, отличный ремонт, вода, канализация, разводка слаботочных систем. Отлично подходит под общежитие или офисы. Интернет. Электрическое питание осуществляется электроподстанцией мощностью 300 кВт, заходит гор.водоснабжение - пожарный гидрант (отдельная труба) и канализация. Газ низкого давления - 20 метров, до среднего (ГРПШ) - 30 метров. Отдельный везд с автоворотами и помещением для охраны, КПП. Ж.д. ветка (надвостанавливать). Есть действующая аркадаторы на 800 000 рублей. База в отличном, рабочем состоянии. Строительство и отделка проводилась из качества материалов. Подходит для производства, склада, оптового рынка.</small> </p> <div data-bbox="300 1048 627 1126" style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-top: 10px;">  <p> ОБЕРЕГЪ PRO +7 916 157-51-57 <small>Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН</small> </p> </div> <p style="text-align: center; color: blue; font-weight: bold;"> http://ruza.cian.ru/sale/commercial/14534599/ </p>	Площадь:	2 020 м²	Этаж:	1 из 2	Высота потолков:	7 м	Состояние:	типовой ремонт	Ворота:	на нулевой отметке	Парковка:	на территории, для грузового транспорта	Тип здания:	производственный комплекс	Общая площадь:	2 020 м²	Участок:	1.1 га (в собственности)	Категория:	действующий	Вентиляция:	естественная	Отопление:	автономное	Система пожаротушения:	гидрантная	<p style="text-align: right;"> Продать быстрее Просмотров: всего 277, за сегодня 10 Платное </p> <div data-bbox="810 212 1220 638" style="border: 1px solid gray; padding: 5px;">   </div> <p style="text-align: right; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">22 278</p>
Площадь:	2 020 м²																											
Этаж:	1 из 2																											
Высота потолков:	7 м																											
Состояние:	типовой ремонт																											
Ворота:	на нулевой отметке																											
Парковка:	на территории, для грузового транспорта																											
Тип здания:	производственный комплекс																											
Общая площадь:	2 020 м²																											
Участок:	1.1 га (в собственности)																											
Категория:	действующий																											
Вентиляция:	естественная																											
Отопление:	автономное																											
Система пожаротушения:	гидрантная																											

№	Наименование	Руб./ кв.м
5	<p>★ помещение под производство Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, Первомайская ул. Показать на карте</p> <p>85 000 000 руб. 14 610 руб за м²</p> <p>Общая информация:</p> <p>Этаж: 1 / 1 Площадь: 5818,0 м² Здание: административное Тип договора: продажа объекта Пропускная система: есть Лифт: нет Парковка: есть Охрана: есть Интернет: есть</p> <p>Продается производственно-складской комплекс в поселке Дорохово, Рузского района, МО. На территории комплекса компактно и продуманно сосредоточены все необходимые объекты для ведения среднemasштабной производственной и складской деятельности. Комплекс так же, может быть использован, как производственная база строительной организации. Общая площадь зданий 5818м2. Общая площадь асфальтных площадок 6797, 4м2 Категория земель: земли населенных пунктов Разрешенное использование: для производственной деятельности Состав строений: 1. КПП 20м2 2. Склад 1817м2 3. Административное здание 242м2 4. Котельная 151м2 5. Гараж (3 секции) 316м2 6. Цех панелей с оборудованием 687м2 7. Ангар 1111м2 8. Гараж 1008м2 9. Сантехническое помещение (Баня) 108м2 10. Общежитие 525м2 Земельный участок площадью 29900м2 в собственности. Электричество (мощность 2х630 =1260кВт) Транспортная доступность: 1. Напротив железнодорожная станция «Дорохово», ж/д тупик на территории 2. 70км по Минскому шоссе 3. Рядом конечная автобусная станция (5м от базы до станции) Дизельная котельная.</p> <p>Представитель: ID19572  +7 495 272-01-26</p>   <p>http://cian.ru/sale/commercial/5456686/</p>	14 610

Источник информации: данные открытых источников

Диапазон цен для складской недвижимости Московской области в сопоставимых районах составляет 14 610 – 25 591 руб. за кв.м.

7.6 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1. **Условия продажи (чистота сделки).** Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами.
2. **Изменение цен во времени.** Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов
3. **Отличие цены предложения от цены сделки.** Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между арендодателем и арендатором. Ниже представлены данные различных источников: «СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА», СРД № 17, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2015 г.:

Таблица 1.4.1

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ и Белоруссии, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Екатеринбург	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-14 (11,5)	10-14 (12)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)
Москва	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	9-13 (11)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-8 (7)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	8-10 (9)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-10 (9)	9-12 (10,5)	5-11 (8)	10-12 (11)	5-8 (7,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)
Среднее по крупным городам в ноябре 2015 г.	5,0	8,9	6,9	9,8	6,8	10,2	7,5	11,5	9,9
Минск	4	8-9 (8,5)	-	8-10 (9)	-	7-11 (9)	-	10-12 (11)	6-7 (6,5)
Средние города*									
Владивосток	2-4 (3)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	12-15 (13,5)	9-16 (12,5)
Новосибирск	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	7-12 (9,5)	7-10 (8,5)	8-15 (11,5)	10-14 (12)
Омск	4-6 (5)	6-10 (8,0)	6-8 (7)	9-14 (11,5)	7	8-11 (9,5)	-	10-13 (11,5)	13-16 (14,5)
Севастополь	6-10 (8)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	14-18 (16)	-	14-19 (16,5)	12-16 (14)
Ставрополь	-	5-10 (7,5)	-	7-12 (9,5)	3-8 (5,5)	10-13 (11,5)	5-11 (8)	10-14 (12)	10-16 (13,0)
Тамбов	-	7-9 (8,5)	-	9-12 (10,5)	-	7-10 (8,5)	-	9-14 (12,5)	11-14 (12,5)
Тверь	4-6 (5)	8-9 (8,5)	7	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-13 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2015 г. (без Севастополя)	4,2	8,0	6,9	10,4	6,0	10,1	8,3	12,2	12,6
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	6-7 (6,5)	9-13 (11)	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-12 (10)	10-14 (12)	8-12 (10)

«Справочник оценщика недвижимости» под. ред. Лейфер Л.А., Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014

Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	8%	23%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	8%	30%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	13%	8%	23%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	14%	8%	23%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	13%	8%	18%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	20%	10%	30%
4.1 Квартыры	7%	4%	13%
4.2 Жилые дома и коттеджи	10%	6%	18%
5.1 Базы отдыха	17%	10%	25%

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	9%	10%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	8%	9%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%

Таблица 6.2.2.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	7%	3%	13%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	8%	3%	13%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	6%	3%	10%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	6%	3%	10%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	7%	3%	10%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	11%	4%	18%
4.1 Квартыры	3%	1%	8%

4. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления от МКАД, – для недвижимости, расположенной в Московской области;
- ✓ близость к основным транспортным магистралям;

5. Площадь

На рынке прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м. коммерческой недвижимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная величина стоимости 1 кв. м общей площади.

«Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» под. ред. Лейфер Л.А., Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014

Корректирующие коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

9.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

Таблица 9.1.1.

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

6. **Права на земельный участок.** Данная корректировка учитывает различие в передаваемых правах на земельный участок. «СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА», СРД № 17, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2015 г.:

Таблица 1.3.1

Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	Площадь ЗУ, м ²	ПА/ПС*
7.	Московская область			
	12-22 км. от МКАД	Торговое	4 400 - 14 000	0,812
	18-12 км. от МКАД	Сервисное	1 600 - 3 200	0,902
	30-45 км. от МКАД	Производственное	6 000 - 15 000	0,965

7.7 ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

В рамках настоящего отчета Оценщик определил срок экспозиции на основании Справочника рыночных корректировок, СРК – 2015.

Таблица 7.5

Таблица 58. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Местоположение	Средние сроки экспозиции, мес.		
			2015	2014	2007 (12)
Помещения (здания)					
1	Производственные	Иркутск			3,0...9,9
		Киров			6,1...10,8
		Москва	6...10	5...11	0,8...5,5
		Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...10	6...12	0,9...4,4
2	Торговые	Иркутск	2...3		0,7...1,7
		Киров			2,0...4,0
		Москва	3,5...8	2...7	0,3...4,8
		Московская область (10-40 км. от МКАД)	2...8	1...6	0,9...2,8
3	Офисные	Москва	5...12	5...10	
		Московская область (10-40 км. от МКАД)	-	6...12	
4	Гостиницы	Москва	-	9...14	
		Московская область (10-40 км. от МКАД)	-	8...16	

Для оцениваемых объектов срок экспозиции находится в диапазоне от 5 до 10 месяцев; объект является низколиквидным.

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- ✓ Диапазон цен для складской недвижимости Московской области в сопоставимых районах составляет 14 610 – 25 591 руб. за кв.м.
- ✓ Срок экспозиции объектов оценки находится в диапазоне от 5 до 10 месяцев; объект является низколиквидным.

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- ✓ заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- ✓ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- ✓ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- ✓ согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- ✓ составление отчета об оценке.

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется *анализом НЭИ*.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, финансовой реализуемости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.



Рисунок 15. Процесс анализа наиболее эффективного использования

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- ✓ составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- ✓ из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**;
- ✓ на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости** вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;

✓ законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;

✓ на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки**.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

1. Нормативно-правовых актов федерального и регионального значения:
 - ✓ Градостроительный и Земельный кодексы РФ;
 - ✓ Градостроительная документация субъектов РФ и муниципальных образований:
 - ✓ правила зонирования,
 - ✓ генеральные планы развития территорий;
 - ✓ Регламенты получения разрешения на застройку, разделение или объединение участков.
2. Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на земельный участок.
3. Кадастровый и градостроительный планы земельного участка.
4. Нормативные акты об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также ограничения по потреблению ресурсов.
5. Распоряжения местных органов исполнительной власти.

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- ✓ варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- ✓ варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность.

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта.

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

8.2.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

Земельные участки, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, 24,16.

Допустимость с точки зрения законодательства

Анализ юридического статуса рассматриваемых земельных участков позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемые объекты зарегистрированы в установленном порядке. Категория рассматриваемых земельных участков – «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «Под складской комплекс (оптово-промышленную базу)».

Таким образом, согласно виду разрешенного использования, возможно размещение объектов складского назначения.

Физическая возможность

Рассматриваемые, застроенные земельные участки имеют ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации (водопровод, канализация и центральное отопление) присутствуют. Согласно визуальному осмотру деятельность как производственно-складских объектов ограничена: расстояние до жилых домов и социальных объектов не соответствует требованиям нормативов. Соответственно, возможно назначение – складское. Производственное назначение невозможно.

В данном случае, как это следует из анализа рынка недвижимости и анализа местоположения объекта, логично рассмотреть *вариант складского комплекса*. Строительство торговой и жилой застройки физически также возможно. Но окончательное рассмотрение вариантов застройки зависит от допустимости с точки зрения законодательства и экономической целесообразности.

Экономическая целесообразность

Земельные участки находятся в Рузском районе Московской области с хорошей транспортной доступностью и подъездными путями. Характер окружающей застройки – производственно-складские, жилые и социальные объекты.

Учитывая уже изложенное в данном разделе, можно сделать вывод: современная ситуация на рынке недвижимости в рассматриваемом районе (см. анализ рынка недвижимости в Отчете) показывает, что одним из наиболее привлекательных с точки зрения строительства складского комплекса; анализ местоположения объекта также свидетельствует о предпочтительности данного варианта. С точки зрения рынка это говорит об экономической целесообразности реализации возведения складского комплекса.

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная доходность подразумевает соответственно, коммерческое использование объекта оценки.

Вывод: наиболее эффективное использование земельных участков как свободных под возведение складского комплекса, что соответствует характеру имеющейся застройки.

8.2.2 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Согласно п. 16 ФСО №7:

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

Земельные участки, расположенные по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, 24, 16

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости. Проведенный анализ местоположения Объектов оценки и анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемых зданий и является использование как в качестве складских со зданиями административно-бытового назначения.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемых зданий позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемые объекты зарегистрированы в установленном порядке. В соответствии со Свидетельствами о государственной регистрации права, предоставленными Заказчиком, назначение объектов оценки – нежилое, что позволяет использовать их в качестве зданий коммерческого назначения.

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки рассматриваемые здания используются в качестве складских. В помещениях выполнены отделочные работы, состояние помещений удовлетворительное. Смешанная планировка дает основания полагать, что объекты оценки могут быть использованы в качестве складских помещений.

Экономическая целесообразность. С точки зрения экономической целесообразности использование объектов под складские цели является наиболее предпочтительным по следующим причинам:

✓ на основании анализа рынка коммерческой недвижимости Московской области и анализа местоположения объектов оценки, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим вариантом является использование в качестве складских;

✓ объект оценки расположен не на оживленной транспортной магистрали, поток движения транспорта – средний.

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями использование в варианте складского комплекса со зданиями административно-бытового назначения, что соответствует характеру имеющейся застройки.

8.3 Подходы к оценке

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- ✓ затратный подход;
- ✓ сравнительный подход;

✓ доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

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.

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

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- ✓ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- ✓ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- ✓ определение прибыли предпринимателя;
- ✓ определение износа и устареваний;
- ✓ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- ✓ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устаревания объектов капитального строительства (п.246 ФСО №7).

Оценщик счел возможным применить затратный подход справочно.

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на его сравнении с объектами аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с оцениваемым по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- ✓ выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- ✓ скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- ✓ согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Учитывая, что рынок коммерческой недвижимости Московской области достаточно хорошо развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, Оценщик полагает, что сравнительный подход наиболее объективно отражает рыночную стоимость объектов недвижимого имущества.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.13 Федерального Стандарта Оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки.

Доходный подход (*income approach*) совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении ожидаемых доходов от его использования.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- ✓ установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- ✓ исследовать способность объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- ✓ определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с оцениваемым объектом по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- ✓ осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с ним расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Для объектов недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды. Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.16 Федерального Стандарта Оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от

20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки.

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.4.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Согласно методике затратного подхода общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма рыночной стоимости V_L права использования земельного участка как свободного, затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство V_{BK} , или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение V_{BR} за вычетом потерь стоимости D вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя Pr .

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном Отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

Исходя из вышеизложенного, модель оценки рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного имеет следующий вид:

$$V_{CA} = V_L + V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD) + НДС \times [V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD)],$$

где V_{CA} – рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;
 V_L – стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);
 V_{BR} – затраты на замещение объекта оценки;
 AD – накопленный износ объекта оценки, %;
 Pr – прибыль Предпринимателя (инвестора), %;
 $НДС$ – налог на добавленную стоимость, %.

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

8.4.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Оценка рыночной стоимости прав на земельный участок проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Затратный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за земельный участок большую сумму, чем та, за которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Доходный подход к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

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

При определении рыночной стоимости земельного участка, Оценщик счел целесообразным применить метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж

Метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где: V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

K - количество аналогов

V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где: P_i - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе при оценке земельного участка.

Таблица 8.1

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Группа факторов	Элементы группы для сделок купли-продажи
Качество прав	Вещные права на земельный участок (право собственности; право владения и пользования; право постоянного бессрочного пользования; право безвозмездного срочного пользования)
	Сервитуты и общественные обременения
Условия финансирования	Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи
	Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств в рассрочку
	Получение покупателем кредита в банке для покупки объекта недвижимости
	Финансирование сделки купли продажи недвижимости самим продавцом, т.е предоставление покупателю ипотечного кредита
	Платеж эквивалентом денежных средств
Условия продажи	Типичные, рыночные
	Срочная продажа
	Ликвидация
	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
	Сервитуты и общественные обременения
Категория земельного участка, разрешенное использование	Категория земельного участка
	Вид разрешенного использования
Местоположение и окружение	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Транспортная и пешеходная доступность
	Окружение объекта
Физические характеристики	Размер (площадь)
	Форма (конфигурация)
	Рельеф (равный, холмистый, горный)
	Состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.)
Инфраструктура	Наличие инженерных сетей

Группа факторов	Элементы группы для сделок купли-продажи
	Социальная инфраструктура

Источник: анализ рыночной ситуации

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- ✓ корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- ✓ последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за кв.м общей площади земельного участка.

Данные, идентифицирующие ценообразующие факторы объектов–аналогов, получены в результате проведенных телефонных переговоров с сотрудниками риэлтерских компаний отраженных в следующей таблице.

Таблица 8.2

Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости прав на земельные участки

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2016 г.
Местоположение объектов	Московская область, р-н. Наро-Фоминский р-н, Бурцево	Калужская область, Боровский район, д. Ильино	Московская область, Можайский район, д. Отяково
Цена предложения, руб.	200 000 000	8 000 000	5 000 000
Площадь, кв.м	370 000	10 000	10 000
Цена за 1 кв.м, руб. (с учетом НДС, 18%)	541	800	500
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли промышленности
Вид разрешенного использования	Под размещения производственных площадей, логистических центров	Промышленное назначение	Промышленное назначение
Описание	Участок 37 га. Участок расположен в 300 метрах от места прохождения будущей ЦКАД, строительство которой уже ведется. Земля привлекательна для возведения коттеджной (таунхаусы) или малоэтажной многоквартирной застройкой, а также производственных площадей, логистических центров или заводов с экологически чистым производством, а также для осуществления других подобных инвестиционных проектов	Продается земельный участок промышленного назначения, Калужская обл., Боровский район, д.Ильино, 80 км. от МКАД. Возможна продажа от 1 Га. Цена за сотку 80 000 руб.	Продается земля промышленного назначения в Калужской области Боровского района. Примыкает к шоссе на г. Боровск. Все коммуникации. В 6 км от ж/д и авто станции Балабаново.
Источник информации	https://regionalrealty.ru/burtsevo/offers/sale-plots-commercial/25404884/	http://kaluga.cian.ru/sale/suburban/4907609/	http://mohaysk.cian.ru/sale/suburban/147617447/

Источник: данные из открытых источников

Расчет представлен ниже.

Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок (к.н.: 50:19:0040502:133) общей площадью 10 455,00 кв.м

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения) , руб.		?	200 000 000	8 000 000	5 000 000
Общая площадь, кв.м		10 455	370 000	10 000	10 000
Цена для объектов-аналогов	руб./кв.м		541	800	500
1. Качество прав					
1.1. Обременение		-	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		541	800	500
1.2. Качество прав на земельный участок		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка			3,60%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		541	800	500
2. Условия финансирования			За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты		
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		541	800	500
3. Особые условия			Особые условия продажи не зарегистрированы		
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		541	800	500
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2016 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		541	800	500
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		490	724	453
5. Местоположение					
5.1. Престижность района		Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4	Московская область, р-н. Наро-Фоминский р-н, Бурцево	Калужская область, Боровский район, д. Ильино	Московская область, Можайский район, д. Отяково
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.3. Доступность объекта (транспортная)		Хорошая, имеются подъездные пути	Хорошая, имеются подъездные пути	Хорошая, имеются подъездные пути	Хорошая, имеются подъездные пути
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1.1. Площадь земельного участка, кв.м		10 455	370 000	10 000	10 000
Корректировка, %			16%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
6.2. Категория земельного участка		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленного назначения	Земли промышленного назначения
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.3. Разрешенное использование		Под складской комплекс (оптово-промышленную базу)	Под размещения производственных площадей, логистических центров	Промышленное назначение	Промышленное назначение
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.4. Форма земельного участка		Удобная для застройки.			
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.5. Топография		Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.6. Состояние участка		Не требуются дополнительные затраты на подготовку площадки. Участок условно свободный	Не требуются дополнительные затраты на подготовку площадки. Участок свободный	Не требуются дополнительные затраты на подготовку площадки. Участок свободный	Не требуются дополнительные затраты на подготовку площадки. Участок свободный
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Доступные инженерные коммуникации		Присутствуют	Отсутствует (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	Отсутствует (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	Отсутствует (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)
Корректировка, %			10,1%	10,1%	10,1%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			26,1%	10,1%	10%
Скорректированная цена	руб./кв.м		618	797	498
Общая валовая коррекция, %			26,1%	10,1%	10,1%
Коэффициенты весомости			0,2000	0,4000	0,4000
Коэффициент вариации		9,48%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 10%		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./кв.м		642		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб.		6 712 110		

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

КАЧЕСТВО ПРАВ

Обременения:

В соответствии с представленными правоустанавливающими документами, обременения у оцениваемого земельного участка не выявлены, как и у объектов-аналогов.

Следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Качество прав:

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Объект оценки принадлежит на праве собственности, как и аналоги №1,2,3, корректировка не требуется.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменения цен во времени:

Оценщик считает, что данное различие в дате предложения не имеет существенного влияния на стоимость объекта, так как средний срок экспозиции земельных участков, предлагаемых к продаже, может достигать нескольких лет.

По мнению специалистов Vesco Consulting, сроки экспозиции земельных участков могут составлять от 1 дня до 4-5 лет⁷ и зависят от следующих факторов:

- Стоимость – адекватные по цене участки находят своих владельцев в 3 и более раз быстрее объектов, предлагаемых по завышенной стоимости;
- Назначение и ВРИ;
- Удаленность и транспортная доступность – особенно важный параметр для земель под коммерческую застройку. Большинство покупателей стремятся минимизировать затраты на дальнейшее развитие участка и еще при покупке обращают внимание на подъездные пути и транспортную доступность объекта.
- Наличие коммуникаций – важный параметр как для покупателей, приобретающих землю с целью жилой застройки, так и коммерческой. Всё то же стремление снизить свои временные и трудовые затраты на освоение объекта делает параметр значимым в сознании потребителя;
- Природное окружение – представляет особую важность для земель под загородную жилую застройку. Клиент, покупая участок с целью построить на нем дом, обращает пристальное внимание на благоприятные факторы окружающей среды (водоемы, лесные массивы);

Размер участка – наиболее популярны на рынке участки объемом до 5 га, большие объекты требуют внушительных капиталовложений, с нехваткой которых столкнулись многие владельцы бизнеса с приходом кризиса.

Неликвидный участок может продаваться более 4 лет. В среднем продажа такого объекта по завышенной стоимости занимает 1-2 года и сильно зависит от покупательской активности на рынке.

⁷ *Сайт:* <http://www.ozagorode.ru/statji/srednie-sroki-ekspozicii-zemelnyx-uchastkov.html>

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

Отличие цены предложения от цены сделки:

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется Оценщиком метод оценок специалистов рынка.

Источник №1

Таблица 8.5

Корректировка на торг для земельных участков

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	9%	10%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	8%	9%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%

Источник: Справочник Оценщика Недвижимости Том.3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2014 г.

Источник №2

Таблица 8.6

Таблица 1.4.1

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ и Белоруссии, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Екатеринбург	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-14 (11,5)	10-14 (12)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)
Москва	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	9-13 (11)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-8 (7)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	8-10 (9)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-10 (9)	9-12 (10,5)	5-11 (8)	10-12 (11)	5-8 (7,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)
Среднее по крупным городам в ноябре 2015 г.	5,0	8,9	6,9	9,8	6,8	10,2	7,5	11,5	9,9
Минск	4	8-9 (8,5)	-	8-10 (9)	-	7-11 (9)	-	10-12 (11)	6-7 (6,5)
Средние города*									
Владивосток	2-4 (3)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	12-15 (13,5)	9-16 (12,5)
Новосибирск	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	7-12 (9,5)	7-10 (8,5)	8-15 (11,5)	10-14 (12)
Омск	4-6 (5)	6-10 (8,0)	6-8 (7)	9-14 (11,5)	7	8-11 (9,5)	-	10-13 (11,5)	13-16 (14,5)
Севастополь	6-10 (8)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	14-18 (16)	-	14-19 (16,5)	12-16 (14)
Ставрополь	-	5-10 (7,5)	-	7-12 (9,5)	3-8 (5,5)	10-13 (11,5)	5-11 (8)	10-14 (12)	10-16 (13,0)
Тамбов	-	7-9 (8,5)	-	9-12 (10,5)	-	7-10 (8,5)	-	9-14 (12,5)	11-14 (12,5)
Тверь	4-6 (5)	8-9 (8,5)	7	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-13 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2015 г. (без Севастополя)	4,2	8,0	6,9	10,4	6,0	10,1	8,3	12,2	12,6
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	6-7 (6,5)	9-13 (11)	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-12 (10)	10-14 (12)	8-12 (10)

Источник: СРД №17, Москва, 2015 г..

Таким образом, в рамках настоящего источника Оценщик принимает скидку на торг на уровне среднего значения (-10%).

На основании двух источников скидка принята в размере -9,5%.

КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ***Престижность района расположения***

Оцениваемый объект и аналоги №1,2 расположены в Рузском районе Московской области. Аналог №3 расположен в Калужской области, в Боровском районе.

Оценщик считает, что земельные участки под размещение складских объектов являются одинаково востребованными в Рузском и Боровском районах и цена не имеет существенных различий. Также объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД. В виду отсутствия различий, корректировка не требуется.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ***Площадь***

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков».

Таблица 8.7

Корректирующие коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

В стоимость аналога № 1 вводится корректировка +16%.

Топография (рельеф)

Так как все объекты-аналоги и объект оценки не имеют существенных различий по данному параметру, корректировка не вводилась Оценщиком.

Состояние земельного участка

Оцениваемый земельный участок оценивается в качестве условно свободного. Объекты-аналоги №1№3 свободны от построек. Для данных объектов корректировка не вводилась.

Категория и вид разрешенного использования

Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировка не требуется.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ***Наличие коммуникаций***

Важной ценообразующей характеристикой является наличие на участке коммуникаций и возможность их подведения. К основным коммуникациям относят: электричество, водоснабжение, газоснабжение и канализацию. Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем неосвоенные земельные участки.

Так как у объектов-аналогов и у объекта оценки коммуникации расположены на границе

присутствует возможность развести коммуникации по участку, корректировка не проводится.

Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков

Таблица 65

Вид коммуникаций	1. Под индустриальную застройку	2. Под офисно-торговую застройку	4.1. Под ИЖС	4.2. Под ИЖС	5. Под объекты рекреации	6. Под объекты придорожного сервиса
Электроэнергия	15,4%	15,3%	15,7%	15,9%	15,6%	15,7%
Газоснабжение	17,9%	17,4%	18,2%	18,8%	17,8%	17,7%
Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	10,1%	10,4%	10,9%	10,5%	10,4%	10,5%

Аналоги №1,2,3 в ходе телефонных переговоров подтвердили присутствие только электричества и газоснабжения, корректировка составит +10,1%.

Рыночная стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 16 определялась исходя из рыночной стоимости 1 кв.м земельного участка, рассчитанной в рамках настоящего пункта, с учетом корректировки на площадь.

Таблица 8.8

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Источник: Справочник Оценщика Недвижимости Том.3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков».

Расчет представлен ниже.

Таблица 8.9

Местоположение земельного участка	Общая площадь, кв.м	Корректировка на площадь	Скорректированный удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 16	1 075	1,04	668	718 100
Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2	10 916	1,00	642	7 008 072

Источник информации: расчеты Оценщика

8.4.3 РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ

Затраты на замещение с учетом накопленного износа объектов оценки рассчитывалась по следующей формуле:

$$CЗ = ПС - I_n, \text{ где}$$

СЗ – затраты на замещение с учетом накопленного износа;
 ПС – затраты на замещение;
 И_н – накопленный износ.

Как правило для определения величины затрат используют различные справочные или нормативные материалы (УПСС, БУПС, УПВС, Ко-Инвест). В сложившейся оценочной практике сборники УПВС и Ко-Инвест являются наиболее распространенными в употреблении.

Стоимость затрат на замещение (СЗ) рассчитывается по формуле:

$$CЗ = СС + ПП + НДС,$$

где:

- СС – сметная стоимость строительства;
- ПП – прибыль предпринимателя (застройщика);
- НДС – налог на добавленную стоимость.

Стоимость нового строительства можно оценить по двум видам стоимости: по восстановительной стоимости или по стоимости замещения.

Восстановительная стоимость (ВС) строительства оцениваемых объектов недвижимости – это стоимость оцениваемых объектов как новых (без учета износа) в текущих ценах и соотнесенная к дате проведения оценки.

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства – это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого объекта.

Стоимость замещения – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в бухгалтерском учете.

Структура затрат на новое строительство объекта оценки приведена в *табл. 8.10.*

Таблица 8.10.

Структура затрат на новое строительство объекта оценки

№ п/п	Виды затрат
1	Строительно-монтажные работы (главы 1-12 сводного сметного расчета (ССР))
2	Прибыль предпринимателя
3	Средства на покрытие затрат по уплате НДС (18%) – в настоящей оценке учитывается
Затраты на замещение объекта оценки в рамках затратного подхода	

Источник: методическая литература

В стоимость объектов включена стоимость полного комплекса строительно-монтажных работ с лимитированными затратами и прочие расходы.

При заданных требованиях к точности оценки и наличии исходной информации наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы). За единицу потребительских

свойств в данном Отчете принимается 1 куб. м. строительного объема оцениваемых зданий.

Учитывая, что производится расчет стоимости строительства объектов коммерческой недвижимости, следует применить Справочники Оценщика, Укрупненные показатели стоимости строительства М.: КО-Инвест, 2014 г., «Общественные здания», КО-Инвест, 2014 г., «Складские здания».

При использовании сборников серии «Справочник оценщика» в рамках затратного подхода стоимость воспроизводства/замещения определялась по формуле:

$$C_{в}=(C_{баз}+SDC) \times K \times N \times ДКИ \times K_{предп} \times K_{ндс}, \text{ где:}$$

- $C_{в}$ стоимость воспроизводства/замещения без учета износа объекта оценки;
- $C_{баз}$ справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости по состоянию на дату, указанную в справочнике;
- SDC итоговая поправка по первой группе поправок, выраженная в руб. на 1 единицу измерения объекта недвижимости;
- K общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;
- N количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и др.);
- ДКИ коэффициент учёта дополнительных косвенных издержек (затраты на инженерное обеспечение);
- $K_{предп}$ коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;
- $K_{ндс}$ – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

При выборе аналога-объекта оценки в справочном сборнике необходимо учесть качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также класс конструктивных систем.

Таблица 8.11

Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Здания		
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-3
	Железобетон в бескаркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
С преимущественным применением:		
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15

Источник: КО – ИНВЕСТ «Объекты архитектурного наследия. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2011г. таблица 1.1.

В соответствии с функциональным назначением, описанием конструктивного и объемно-планировочного решения из имеющихся в сборниках КО-ИНВЕСТ типовых объектов Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Их характеристика представлена в таблице ниже. Копии страниц представлены в Приложении.

Краткое описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости зданий в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Код объекта-аналога	Единица измерения	Справочная стоимость, руб.	КС
1	Дом охраны общей площадью 367,9 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 5, лит. 2Б	367,90	О3.03.000.0006	Куб. м	7 159,00	1
2	Склад-холодильник общей площадью 643,9 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2, лит. В, в	643,90	С3.15.000.0020	Куб. м	2 061,00	4
3	Гараж общей площадью 239 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4, лит. Б	239,00	С3.19.000.0004	Куб. м	3 879,00	1
4	Склад общей площадью 1013,7 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 4, лит. Д	1 013,7	С3.15.000.0020	Кв.м	2 061,00	4

Источник: Справочники КО – ИНВЕСТ, данные из открытых источников

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону (Московская область). В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных улучшений или расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога, необходимо ввести следующие поправки:

Первая группа поправок (SDC), выраженная в руб. на единицу измерения объекта недвижимости:

- на отличие в объёмно-планировочных решениях;
- на различие в конструктивных решениях и инженерных системах.

Поправки на отличие в объёмно планировочных решениях применяются в соответствии с разделом 1 Сборников Ко-Инвест. В данном случае, к объектам-аналогам поправки не применяются, так как объекты-аналоги подбирались с учетом указанных характеристик.

На различие в конструктивных решениях. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c * \phi_o / \phi_c, \text{ где:}$$

- C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно оцениваемого или для справочного здания и сооружения;
- ϕ_c и ϕ_o – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

По данному параметру корректировка не вводилась ввиду отсутствия различий.

Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- на различие в строительном объеме или площади объекта недвижимости;
- на величину прочих и непредвиденных затрат;
- на региональное различие в уровне цен;

- на изменение цен после издания справочника.

Поправка на различие в строительном объеме

Поправка на разницу в строительном объеме (V , куб.м) между оцениваемым зданием (V_o) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$) определяется с помощью справочников КО-Инвест.

$$K_e = \frac{V_o}{V_a}, \text{ где:}$$

V_o объем оцениваемого здания, куб.м;

V_a объем здания-аналога, куб.м.

Аналогично рассчитывается корректировка на различие в площади.

Таблица 8.13

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,29–0,10	1,22	0,49–0,25	1,2
0,49–0,30	1,2	0,86–0,50	1,1
0,71–0,50	1,16	0,85–1,15	1
0,70–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,50–2,00	0,93

Источник: Ко-Инвест

Значения корректировочного коэффициента представлены в общей расчетной таблице.

На региональное различие в уровне цен

Данный коэффициент определялся на основании справочника Ко-Инвест №94.

Поправка принята в соответствии с разделом 2.2.2 «Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам». Коэффициенты в разделе указаны для каждого класса конструктивных систем.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

43

2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
(ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2016 г. по сравнению с 01.01.2014 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2014 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ											
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:											
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	витраж- ных кон- струкций	панелей "сэндвич"	древе- сины			
	с несущими конструкциями преимущественно из:											
железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах		стали	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции	древе- сины			
Класс конструктивных систем												
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7		
Северный район												
Республика Карелия *	1,026	0,939	0,952	1,141	0,973	0,959	0,987	0,972	1,025	1,134		
Республика Коми (южная Полярного круга)	1,158	1,032	1,093	0,993	1,052	1,059	1,078	1,068	1,077	1,163		
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,412	1,258	1,333	1,210	1,283	1,291	1,314	1,302	1,312	1,416		
Архангельская область (южная Поляр. круга)	1,145	0,948	1,054	1,155	1,002	1,018	1,017	1,012	1,040	1,201		
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,393	1,154	1,283	1,405	1,219	1,239	1,238	1,232	1,266	1,462		
Вологодская область	0,941	0,819	0,852	0,943	0,854	0,859	0,877	0,903	0,869	0,909		
Мурманская область *	1,394	1,251	1,397	1,206	1,308	1,324	1,332	1,293	1,340	1,391		
Северо-Западный район												
г.Санкт-Петербург	1,074	1,018	1,060	0,988	1,050	1,059	1,047	1,069	1,058	1,068		
Ленинградская область	1,167	1,079	1,241	0,959	1,124	1,132	1,156	1,127	1,135	1,137		
Новгородская область	0,954	0,908	0,908	0,932	0,914	0,937	0,949	0,945	0,948	0,947		
Псковская область	0,857	0,774	0,772	0,862	0,790	0,811	0,817	0,858	0,868	0,874		
Центральный район												
Брянская область	0,825	0,797	0,733	0,849	0,777	0,806	0,800	0,833	0,815	0,792		
Владимирская область	0,884	0,854	0,783	0,848	0,814	0,855	0,850	0,858	0,854	0,912		
Ивановская область	0,965	0,868	0,830	0,964	0,858	0,877	0,860	0,895	0,911	0,912		
Калужская область	0,896	0,818	0,827	0,837	0,840	0,865	0,854	0,883	0,869	0,904		
Костромская область	0,811	0,730	0,717	0,761	0,755	0,780	0,772	0,815	0,778	0,798		
г.Москва	1,211	1,214	1,336	1,042	1,254	1,270	1,291	1,229	1,327	1,261		
Московская область	1,043	1,033	0,998	1,116	1,030	1,028	1,036	1,034	1,023	1,049		

На величину прочих и непредвиденных затрат корректирующий коэффициент вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях, согласно формуле:

$K_{пз} = P_0 / P_{спр}$, где:

- P_0 – сложившийся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль
- $P_{спр}$ – охарактеризованное выше соотношение, учтенное в справочнике.

Отличия доначислений не существенны, в связи с этим, корректировка на величину прочих и непредвиденных затрат не вводилась.

На изменение цен после издания справочника

Данный коэффициент определялся на основании справочника Ко-Инвест №94.

БЕЗ НДС		
Дата введения сметных цен, период	г.Москва	Московская область
	01.01.1984	0,04517
01.01.1991	0,07306	0,08096
декабрь 1999 г.	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074
2001 г.	1,510	1,355
2002 г.	1,789	1,662
2003 г.	2,087	1,937
2004 г.	2,388	2,229
2005 г.	2,781	2,616
2006 г.	3,427	3,235
2007 г.	4,031	3,787
2008 г.	4,753	4,552
2009 г.	5,238	5,077
2010 г.	6,874	6,016
2011 г.	7,536	6,127
2012 г.	8,454	6,673
2013 г.	10,173	7,314
2014 г.	10,369	7,758
2015 г.	10,028	7,953
1-й кв.	10,296	7,812
2-й кв.	9,985	7,826
3-й кв.	9,869	8,002
4-й кв.	9,960	8,174
2016 г.		
1-й кв.	10,004	8,200
апрель	10,075	8,241
май	10,129	8,279
июнь	10,161	8,296
2-й кв.	10,122	8,272
3-й кв.		
4-й кв.		
2016 г. ПРОГНОЗ		
июль	10,208	8,327
август	10,255	8,357
сентябрь	10,302	8,387

Для Московской области поправка составит $8,387/8,174=1,026$.

Определение прибыли предпринимателя

В рамках данного Отчета прибыль предпринимателя определялась Оценщиком на основании двух источников: Справочник расчетных данных (СРД) №17, изданного Научно-практическим центром профессиональной оценки (НПЦПО) в 2015 году. Информация представлена ниже.

Таблица 8.16

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система(КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП), %		Рыночные внешние износы (ВнИ), %	
				Ноябрь 2014 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2014 г.	Ноябрь 2015 г.
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	62	59	-	
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	43	42	-	
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	40	38	-	
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	34	33	-	
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	25	26	-	
	10-30 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	18	16	-	

Справочник оценщика недвижимости, под ред. Лейфер Л.А., 2014 г.

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	17%	16%	18%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	24%	23%	25%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	25%	23%	26%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21%	20%	22%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	15%	14%	15%
4.1 Квартиры (многоквартирные жилые дома)	26%	25%	28%
5.1 Базы отдыха	19%	18%	20%

Прибыль предпринимателя принята на уровне среднего значения в размере 16,5%

Учет налога на добавленную стоимость

В рамках настоящего Отчета Оценщик рассчитывает стоимость с учетом НДС (18%).

Расчет затрат на замещение представлен ниже в таблице.

Таблица 8.18

Расчет затрат на замещение в рамках затратного подхода

№	Наименование объекта	Площадь кв.м	Строительный объем, куб.м.	Код объекта-аналога	Единица измерения	Справочная стоимость, руб.	КС	Корректировка на различия в конструктивных системах	Поправка на строительный объем/площадь	Региональный коэффициент	Индекс изменения стоимости	Общий коэффициент	Скорректированная стоимость за ед. изм.	Затраты на воспроизводство/замещение, руб.	Прибыль предпринимателя	Коэффициент НДС	Итого сметная стоимость строительства с прибылью предпринимателя и НДС
1	Дом охраны	367,90	1 331,00	ОЗ.03.000.00 06	куб.м	7 159,00	1		1,00	1,043	1,026	1,070	7 660	10 195 460	1,165	1,18	14 015 699
2	Склад-холодильник	643,90	4 088,00	СЗ.15.000.00 20	куб.м	2 061,00	4		1,00	1,030	1,026	1,057	2 178	8 903 664	1,165	1,18	12 239 867
3	Гараж	239,00	1 168,00	СЗ.19.000.00 04	кв.м	3 879,00	1		1,00	1,043	1,026	1,070	4 151	992 089	1,165	1,18	1 363 825
4	Склад	1 013,70	7 414,00	СЗ.15.000.00 20	куб.м	2 061,00	4	-20,6	1,00	1,030	1,026	1,057	2 157	15 991 998	1,165	1,18	21 984 200

Источник: расчеты Оценщика

Определение величины накопленного износа

Устаревание (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (МСО 2013).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right),$$

где:

- AD – накопленный износ, %;
- D – физический износ, %;
- FO – функциональное устаревание, %;
- EO – экономическое устаревание, %.

Физический износ (*deterioration*) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки, на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки, на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Функциональное устаревание (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов (МСО 2013).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Экономическое устаревание (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (МСО 2013).

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому внешнее устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

Сведения о накопленном износе объектов, расположенных по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, 24 представлены в разделе 6 настоящего Отчета.

Стоимость объекта с учётом накопленного износа по состоянию на дату проведения оценки рассчитывается по формуле:

$$C = C_{\text{в}} \times (1 - I_{\text{накопл}})$$

Таким образом, рыночная стоимость зданий, определенная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату проведения оценки составляет:

Таблица 8.19

Расчет рыночной стоимости объектов без учета прав на земельный участок

№п/п	Наименование объекта-аналога	Затраты на воспроизводство/замещение с учетом НДС и прибылью предпринимателя, руб.	Физический износ D	Функциональное устаревание, FO	Внешнее устаревание, EO	Накопленный износ, AD	Рыночная стоимость с учетом НДС (18%), руб.
1	Дом охраны	14 015 699	5%	0%	0%	5,00%	13 314 914
2	Склад-холодильник	12 239 867	21%	0%	0%	21,00%	9 669 495
3	Гараж	1 363 825	23%	0%	0%	23,00%	1 050 145
4	Склад	21 984 200	24%	0%	0%	24,00%	16 707 992

Источник: расчеты Оценщика

Заключение о рыночной стоимости, полученной в рамках затратного подхода (справочно)

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки, полученная в рамках затратного подхода по состоянию на 23 ноября 2016 г. с учетом округления составляет (приведено справочно):

Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта, руб. с учетом НДС (18%)	
Московская обл., Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, 24	Доля от общей стоимости	
Дом охраны	13 314 914	0,3267700
Склад-холодильник	9 669 495	0,2374153
Гараж	1 050 145	0,0257674
Склад	16 707 992	0,4100473
ИТОГО	40 742 546	

Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта, руб.
Земельный участок общей площадью 10455 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4, к.н. 50:19:0040502:133	6 712 110
Земельный участок общей площадью 10916 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2, к.н. 50:19:0040502:605	7 008 072
Земельный участок общей площадью 1075 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 16, к.н. 50:19:0040502:124	718 100

Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта, руб. с учетом НДС (18%)
Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества общей площадью 2 264,50 кв.м, расположенных по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, 24	55 180 828

8.4.4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- ✓ метод рыночных сравнений
- ✓ метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

- где:
- V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 - K - количество аналогов
 - V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 - α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

- где: P_i – цена i -го объекта-аналога;
 N – количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} – значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- ✓ квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- ✓ «сотка» (сто кв.м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- ✓ гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Таблица 8.20

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий

Источник: данные анализа рыночной ситуации

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- ✓ корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- ✓ последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади зданий.

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, РУЗСКИЙ РАЙОН, ПОС. ДОРОХОВО, УЛ. ШКОЛЬНАЯ, Д. 22, 24

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

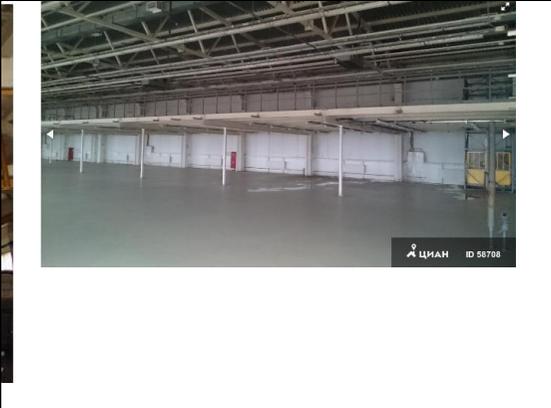
Для оценки зданий методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка коммерческой недвижимости в Московской области.

В качестве аналогов для оцениваемого имущества Оценщиком были отобраны максимально сопоставимые объекты, краткая характеристика которых приведена в таблице ниже.

Таблица 8.21

Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Дата предложения	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2016 г.
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь, кв.м	2 540,0	9 450,0	1 823
Цена предложения, руб. с НДС	65 000 000,0	200 000 000,0	40 000 000,0
Цена 1 кв.м, руб. с НДС	25 591	21 165	21 942
Местоположение	Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, Московская ул.	Московская область, Рузский район, Тучково пгт	Калужская область, Боровский район, Боровск, Московская ул., 27А
Описание	<p>Продажа. Производственно-складской комплекс. Минское шоссе 65 км от МКАД. Общая площадь 2540 м2, высота потолков 7,2 м. Земельный участок 0,6 Га промышленного назначения, собственность. Огороженная охраняемая территория. Выделенная электрическая мощность 400 кВт. Вода, тепло, канализация городские сети. Здание обеспечено тремя кран-балками. Хорошие подъездные пути. Стоимость 65 млн. рублей.</p>	<p>Современный производственный комплекс под пищевое производство, расположенный 68 км от МКАД по Минскому шоссе.</p> <p>Общая площадь комплекса 9450 м2, в т.ч.: производственно-складские помещения 6200 м2, высота потолков 6 м; офисные и бытовые помещения ~ 3200 м2, высота потолков от 3 до 4,6 м.</p> <p>Комплекс оснащен приточно-вытяжной системой, системой противопожарной безопасности, лабораторией для проверки качества продукции. Центральная система кондиционирования воздуха.</p> <p>Полы в производственных помещениях покрыты полиуретановым покрытием для пищевых производств.</p> <p>Земельный участок 1,5 Га в собственности.</p> <p>Электричество 1000 кВт, отопление от собственной газовой котельной, водоснабжение скважина, канализация собственная КНС.</p> <p>Стоимость 200 млн. рублей</p>	<p>Продажа производственной базы в Боровске. 110 км от МКАД.</p> <p>Калужская область, г. Боровск, ул. Московская, дом 27.</p> <p>Земельный участок 14123 м2 в собственности. Земли промышленного назначения.</p> <p>На огороженном участке 5 строений общей площадью 1411 м2. В том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Здание конторы 2-х этажное здание общей площадью 428,8 м2. 2. Мастерская одноэтажное здание с пристройкой общей площадью 411,7 м2 3. Оздоровительный комплекс баня, парная, комната отдыха общей площадью 79 м2 4. Автогараж с пристройкой 605,6 м2 5. Склад 297,7 м2. <p>Все строения отапливаемые. Помещения свободного назначения, можно использовать под любое производство.</p> <p>ГШРП в собственности, газ среднего давления. Своя подстанция, выделенная мощность 400 кВа.</p>
Источник информации	http://cian.ru/sale/commercial/5355280/	http://cian.ru/sale/commercial/14474415/	http://kaluga.cian.ru/sale/commercial/137682172/

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Фото			

Источник: данные из открытых источников

Для учета площади земельного участка, входящего в состав объекта оценки и объектов-аналогов Оценщик принял решение производить расчет рыночной стоимости 1 кв.м улучшений (без учета стоимости прав на земельный участок) в рамках сравнительного подхода. Стоимость прав на земельный участок будет учтена после расчета рыночной стоимости улучшений. Расчет рыночной стоимости улучшений, без учета стоимости прав на земельный участок представлен ниже.

Таблица 8.22

Расчет рыночной стоимости объекта оценки без учета стоимости прав на земельный участок

Наименование параметра	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость объекта, руб.	65 000 000,0	200 000 000,0	40 000 000,0
Корректировка на уторговывание	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная стоимость объекта, руб.	52 000 000,0	160 000 000,0	32 000 000,0
Площадь земельного участка, кв.м.	6 000	15 000	14 123
Стоимость 1 кв.м земельного участка, руб. ⁸	642	642	642
Корректировка на площадь, %	4,00%	0,00%	0,00%
Стоимость прав на земельный участок, руб.	0,00%	0,00%	0,00%
Цена улучшений, руб.	47 993 920	150 370 000	22 933 034
Цена 1 кв.м улучшений, руб.	18 895	15 912	12 580

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Корректировка на торг

Корректировка принята в размере -20% значение, входящее в расширенный интервал.

Таблица 8.23

Таблица 6.3.2.

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	8%	23%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	8%	30%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	13%	8%	23%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	14%	8%	23%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	13%	8%	18%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	20%	10%	30%
4.1 Квартиры	7%	4%	13%
4.2 Жилые дома и коттеджи	10%	6%	18%
5.1 Базы отдыха	17%	10%	25%

Справочник оценщика недвижимости, под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород. 2014 г.

Корректировка на площадь

Корректировка рассчитана аналогично, как и при расчете рыночной стоимости оцениваемых земельных участков (п. 8.4.2 настоящего Отчета).

⁸ Рассчитана ранее в разделе 8.4.2 настоящего Отчета.

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Расчет рыночной стоимости зданий представлен в таблицах ниже.

Таблица 8.24

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, с учетом НДС	руб./кв.м	?	18 895	15 912	12 580
Общая площадь	кв.м	2 264,50 ⁹	2 540,00	9 450,00	1 823,00
1. Качество прав					
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		18 895	15 912	12 580
1.2. Качество прав		собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		18 895	15 912	12 580
2. Условия финансирования			НДС, включен (18 %)		
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		18 895	15 912	12 580
3. Особые условия			Особые условия продажи не зарегистрированы		
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		18 895	15 912	12 580
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2016 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		18 895	15 912	12 580
5. Местоположение					
5.1. Престижность района		Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная	Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, Московская ул.	Московская область, Рузский район, Тучково пгт	Калужская область, Боровский район, Боровск, Московская ул., 27А
Корректировка, %			18 895	15 912	12 580
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		Удобное для размещения промышленных объектов.	Удобное для размещения промышленных объектов.	Удобное для размещения промышленных объектов.	Удобное для размещения промышленных объектов.
Корректировка, %			0%	0%	0%

⁹ Общая площадь улучшений

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
5.3. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		<u>Удовлетворительная транспортная доступность.</u> Удобные подъездные пути.	<u>Хорошая транспортная доступность (1 линия от шоссе).</u> Удобные подъездные пути.	<u>Удовлетворительная транспортная доступность.</u> Удобные подъездные пути.	<u>Удовлетворительная транспортная доступность.</u> Удобные подъездные пути.
Корректировка, %			-21%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь помещения, кв.м		2 264,50	2 540,00	9 450,00	1 823,00
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние здания/ Класс отделки помещений/Состояние отделки помещений		Здания в удовлетворительном состоянии. Простая отделка, требуется косметический ремонт	Здания в удовлетворительном состоянии. Простая отделка, рабочее состояние	Здания в удовлетворительном состоянии. Простая отделка, рабочее состояние	Здания в удовлетворительном состоянии. Простая отделка, рабочее состояние
Корректировка, %			-14%	-14%	-14%
6.3. Класс объекта		С	С	В	С
Корректировка, %			0%	-22%	0%
64. Наличие отопления		Отсутствует в Гараже (11% от общей площади)	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %			-3%	-3%	-3%
7. Экономические характеристики					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – складского назначения	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – складского назначения	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – складского назначения	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – складского назначения
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			-38%	-39%	-17%
Скорректированная цена	руб./кв.м		11 715	9 706	10 441
Общая валовая коррекция, %			38%	39%	17%
Коэффициенты весомости			0,2800	0,2200	0,5000
Коэффициент вариации		9,57%	Величина коэффициента вариации соответствует средней изменчивости вариационного ряда 10%		
Рыночная стоимость улучшений 1 кв.м (с НДС), округленно	руб./кв.м		10 636		
Рыночная стоимость улучшений (с НДС), округленно			24 085 222		
Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в разделе 8.4.2 настоящего Отчета	руб.		14 438 282		
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, 24	руб.		38 523 504		

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 10%. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

КАЧЕСТВО ПРАВ

Обременения:

Обременения не зарегистрированы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Качество прав:

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Права на оцениваемые объекты и отобранные объекты-аналоги имеют одинаковый состав – собственность, таким образом, корректировка по данному фактору равна нулю.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменения цен во времени:

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

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что местоположение оказывает влияние на стоимость объекта. В случае со складской недвижимостью, влияние оказывает расположение относительно шоссе: объекты на 1 линия от шоссе стоят дороже, чем аналогичные объекты вдоль второстепенных трасс.

Для обоснования корректировки применительно используется корректировка на аналогичный параметр: внутриквартальное расположение и расположение на красной линии. Корректировка вводилась по данным Справочника Оценщика недвижимости, под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.

Таблица 8.25

Расположение относительно красной линии			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,70	0,88

Для объекта-аналога №1, расположенного, в отличие от объекта оценки, на 1 линии от шоссе, применяется корректировка -21%.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Техническое состояние зданий

Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки, согласно правилу оценки физического износа зданий — ВСН 53—86 (р). Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «неудовлетворительно удовлетворительно хорошо». Объекты оценки и объекты-аналоги находятся в сопоставимом состоянии.

Площадь объекта

Объектом оценки являются объекты складского назначения имущественный комплекс. Объекты-аналоги №№1-3 представляют собой также имущественные комплексы

производственно-складского назначения, площадь которых имеет отличия от оцениваемого комплекса.

Корректировка на площадь вводилась по данным Справочника Оценщика недвижимости, под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.

Таблица 8.26

9. Низко классные производственно-складские объекты

Таблица 9

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,14
Физическое состояние здания	0,11
Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
Наличие отопления	0,07
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
Материал стен	0,07
Наличие железнодорожной ветки	0,07
Этаж расположения	0,04
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,04
Доступная электрическая мощность	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
Рабочая высота потолка	0,04
Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,04
Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04

9.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

Таблица 9.1.1.

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

Таким образом, корректировка не требуется.

Качество внутренней отделки

Внутренняя отделка качественная отделка помещений, подразумевается наличие и качество внутренней отделки. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная», а также с уточнением технического состояния отделки в рамках каждого из критериев: «удовлетворительно (требуется косметический ремонт внутренних помещений) – хорошо».

Помещения объекта оценки имеют простую отделку, требуется косметический ремонт, у аналогов №1-3 простая отделка, ремонт не требуется. Необходимо ввести корректировку. Корректировка вводилась на основании данных Справочника Оценщика недвижимости под ред. Лейфер Л.А., 2016 г.

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, либо требующего замены отделки, к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта с хорошей отделкой, к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,16	1,15	1,17
Удельная цена объекта			

Корректировка составит $(1/1,16-1)*100\% = -14\%$.

Класс Объекта

Объект оценки относится к объектам класса С, как и объекты-аналоги №1,3 в отличие от объекта-аналога №2 (класс В). Требуется введение корректировки.

Корректировка вводится на основании аналитике, приведенной на сайте Бизнесметр.РФ:

Таблица 8.28

Московская область

показатели	Московская область					
	А		В		С	
потенциальный торг при заключении сделки, %						
2012 год	10%	-	10%	-	20%	-
2013 год	15%	↑ +50%	20%	↑ +100%	20%	→ 0%
2014 год 1 квартал	20%	↑ +33%	20%	→ 0%	25%	↑ +25%
2014 год 2 квартал (прогноз)	20%	→ 0%	20%	→ 0%	20%	↓ -20%
цена продажи, RUB за 1 кв. м, без учёта НДС						
2012 год	40 000	-	30 000	-	23 000	-
2013 год	43 000	↑ +8%	32 000	↑ +7%	25 000	↑ +9%
2014 год 1 квартал	42 000	↓ -2%	32 000	→ 0%	27 000	↑ +8%
2014 год 2 квартал (прогноз)	37 500	↓ -11%	32 000	→ 0%	25 000	↓ -7%

Источник: http://www.bmetr.ru/press/analitika/rynok_industrial_noy_nedvizhimosti_moskovskogo_regiona/

Корректировка вводится в стоимости аналога №2 как отношение значений цен продажи: $25\ 000/32\ 000 - 1 = -22\%$

Наличие отопления

У объекта оценки отопление отсутствует в здании гаража (11% от общей площади). У объектов-аналогов отопление имеется. Требуется введение корректировки.

Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика недвижимости, под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.

Таблица 8.29

Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

Таким образом, корректировка составила $-26\%*0,11 = -3\%$.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Соответствие объекта принципу НЭИ

Корректировка не требуется, так как объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному параметру.

Весовые коэффициенты при расчете значения рыночной стоимости единицы общей площади оцениваемых объектов недвижимости, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Заключение о рыночной стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки, полученная в рамках сравнительного подхода по состоянию 23 ноября 2016 г. с учетом округления составляет:

Таблица 8.30

Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта, руб. с учетом НДС (18%)
Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества общей площадью 2 264,50 кв.м, расположенных по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, 24	38 523 504

8.4.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

МЕТОДОЛОГИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

- ✓ *метод прямой капитализации дохода;*
- ✓ *метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.*

Метод прямой капитализации доходов — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: *метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ)* и *метод капитализации по расчетным моделям*.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года

преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному использованию.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

- ✓ Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
- ✓ Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
- ✓ Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
- ✓ Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе не существуют предпосылок для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода оценщик счел целесообразным использовать метод прямой капитализации доходов.

Метод прямой капитализации — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года, следующего за датой оценки, в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод прямой капитализации используется если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

В общем случае, в соответствии с принципом ожидания, математическое выражение для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием метода прямой капитализации имеет следующий вид:

$$V_0 = \frac{NOI_0}{R_0},$$

где: V_0 - рыночная стоимость объекта недвижимости (без НДС);
 NOI_0 - чистый операционный доход (*net operating income*) наиболее типичного чистого операционного дохода первого года, следующего за датой оценки;
 R_0 - общий коэффициент капитализации.

Основными этапами оценки недвижимости методом прямой капитализации доходов являются:

- ✓ определение величины чистого операционного дохода от объекта оценки для первого года, следующего за датой оценки;
- ✓ обоснование общего коэффициента капитализации.
- ✓ расчет рыночной стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и общего коэффициента капитализации, путем деления NOI_0 на общий коэффициент капитализации.

Далее поэтапно рассматривается процесс оценки объекта недвижимости методом прямой капитализации доходов.

ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

В соответствии с принципом ожидания основой оценки рыночной стоимости методом прямой капитализации доходов является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в первом году, следующем за датой оценки

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Таблица 8.31

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т.ч.:
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- ✓ потенциальный валовой доход;
- ✓ эффективный валовой доход;
- ✓ чистый операционный доход.

Потенциальный валовой доход (*potential gross income PGI*) определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов.

Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих:

Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), PC – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора. При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов: такие позиции могут иметь вид дополнительных услуг арендаторам, возможности для них прерывать договор, использование репутации здания и т.д.

Скользящий доход, PH – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), PM – часть потенциального валового дохода, которая относится к свободной и занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы.

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции.

Потери от незанятости и при сборе арендной платы (*vocancy and looses V&L*) – потери, обусловленные недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потери времени на

смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки информации по местному рынку за предшествующие годы.

Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости (PA) – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанным с объектом недвижимости, а также доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических.

Эффективный валовой доход (effective gross income EGI) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (V&L) и прочих доходов:

$$EGI = PGI - V \& L + PA.$$

Чистый операционный доход (net operating income NOI) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - OE = EGI - (FE + VE + RR).$$

Операционные расходы (Operating Expense OE) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- ✓ условно-постоянные расходы или издержки;
- ✓ условно-переменные расходы или издержки;
- ✓ расходы на замещение или резервы.

К **условно-постоянным** расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (FE).

Обычно в эту группу включают:

- ✓ налог на имущество;
- ✓ страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- ✓ платежи за земельный участок;
- ✓ расходы на уборку территории;
- ✓ обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения)
- ✓ некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.);

К **условно-переменным** расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (VE).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- ✓ заработная плата обслуживающего персонала;
- ✓ налоги на заработную плату обслуживающего персонала;
- ✓ управляющий с накладными расходами;
- ✓ бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- ✓ маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- ✓ энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- ✓ коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- ✓ на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- ✓ обеспечение безопасности (служба безопасности);
- ✓ на рекламу и заключение арендных договоров;
- ✓ прочие расходы (обслуживание телеприемников; автосервис для пользователей и др.).

Расходы на замещение (RR) – расходы на периодическую замену быстро изнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения (отложенный ремонт кровли, теплосетей, фасада, ограждений, оборудования и сетей)

Чистый операционный доход (*net operating income NOI*) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

В соответствии с принципом ожидания основой оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в будущем.

Сводный расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости называется **реконструированным отчетом о доходах**.

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- ✓ расходы, связанные с бизнесом;
- ✓ бухгалтерская амортизация;
- ✓ подоходные налоги владельца;
- ✓ капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

Прогнозирование потенциального валового дохода

В соответствии с вышеизложенным потенциальный валовой доход объекта недвижимости как финансового актива определяется арендными платежами. Эти платежи могут поступать от сдачи в аренду всех элементов объекта:

✓ *основные помещения*, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;

✓ *вспомогательные помещения*, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно разными арендаторами — пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений закрепленных арендными договорами за этими арендаторами — пользователями данного вспомогательного помещения,

✓ *технические помещения*, предназначенные в основном для подразделений, персонала и инженерного оборудования, обеспечивающих функционирование объекта.

Кроме помещений в аренду могут сдаваться также

✓ *элементы конструкций* (стены и крыша — для размещения рекламы, коллективной антенны) j

✓ *свободные части земельного участка* (под автостоянку, торговый киоск, др.).

Площадь основных помещений назовем *полезной* (S_u), сумму полезной площади и площади вспомогательных помещений назовем *арендной площадью* (S_r), а сумму арендной площади с площадью технических помещений — *общей площадью* (S_o).

Арендные ставки A обычно относятся к единице одной из площадей: *полезной* (A_u), *арендной* (A_r), или *общей* (A_o).

На величину арендной ставки оказывает влияние *распределение обязанностей между арендодателем и арендатором* по покрытию операционных расходов и финансированию улучшений. По составу затрат, включаемых в арендную плату или исключаемых из нее, различают:

✓ *полную аренду* — с включением в арендную плату всех статей операционных расходов;

✓ *чистую аренду* — с исключением из арендной платы всех операционных расходов;

✓ *распределенную аренду* — с включением в арендную плату обусловленной договором части операционных расходов, расчеты по которым с подрядчиками производит арендодатель.

В случае детального различения ставок арендной платы для помещений разного качества потенциальный валовой доход определяется из соотношения

$$PGI = \sum_{j=1}^k A_r \times S_r = \sum_{j=1}^k A_u \times S_u$$

где k — общее число основных помещений (и «привязанных» к ним частей вспомогательных помещений — при назначении ставок на единицу арендной площади).

Определение ставок арендной платы

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде коммерческих помещений сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т.е. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Подробная характеристика аналогов приведена в *таблицах ниже*.

**Расчет величины арендной ставки для объектов оценки, расположенных по адресу:
Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, 24**

Складские помещения

Таблица 8.32

Аналоги	1	2	3
Местоположение	Московская область, Наро-Фоминский район, Наро-Фоминск, ул. Маршала Жукова, 175с1	Московская область, Можайский район, Можайск, Полевая ул., 29	Московская область, Рузский район, Тучково пгт, Восточный мкр, 6/1
Описание	Склад в аренду 864 метров. Склад расположен в г. Наро-Фоминск. В 55 км от МКАД по Киевскому шоссе. Операционные расходы и коммунальные платежи не включены в стоимость. .	Предлагается в аренду склад 4 722 кв.м по Можайскому шоссе, Можайск в 110 км от МКАД. Возможно деление площади от 2 300 кв.м. Высота потолков от 8.2 до 9.7 м. Полы антипыль. Доступные ворота в блоке: 4 шт докового типа. Блок находится на 1 эт. Отапливаемый, приточно-вытяжная вентиляция, канализация, 480 кВт, объект под охраной, интернет и телефония. Без комиссии. ID 2418-1.	Предлагается в аренду производственное помещение 2 700 кв.м по Минскому шоссе, Тучково в 70 км от МКАД. Площадь не делится. Высота потолков от 5.9 до 0 м. Полы антипыль. Доступные ворота в блоке: 3 шт докового типа. Блок находится на 2 эт. Нагрузка на пол 6 т/м2. Помещение обслуживают грузовые лифты: 2 шт по 3 т. На объекте есть крановые устройства: грузовые лифты 2 шт 3 т. Отапливаемый, естественная вентиляция, ливневка-септик, 3 200 кВт, интернет и телефония. Без комиссии. ID 1740-2.
Источник информации	http://naro-fominsk.cian.ru/rent/commercial/147932393/	http://mohaysk.cian.ru/rent/commercial/148599355/	http://rua.cian.ru/rent/commercial/148826186/
Фото			
Рыночная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв.м/год	3 000	3 600	3 000
Корректировка на включение операционных расходов в ставку	19%	0%	0%
Рыночная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв.м/год	3 570	3 600	3 000
Площадь	864,0	4 722,0	2 700,0
Корректировка на торг	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Рыночная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв.м/год с учетом торга	2 820	3 384	2 820
Корректировка на класс объекта	-22%	-22%	0%
Рыночная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв.м/год с учетом	2 618	2 640	2 820

торга			
Средняя рыночная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв.м/год			2 725
Средняя рыночная ставка арендной платы, без учета НДС, руб./кв.м/год			2 309

Т.к. назначение помещений, расположенных в Доме охраны – офисное. Ставка для них определялась с помощью Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфер Л.А., 2014 г., Нижний Новгород.

Таблица 8.33

Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной ставки аренды административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части комплекса	1,69	1,58	1,80

Таким образом, ставка аренды для офисных помещений составила: $2\,325 \cdot 1,69 = 3\,929$ руб./кв.м/год без учета НДС.

Таблица 8.34

**Расчет потенциального валового дохода для объектов, расположенных по адресу:
Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, 24**

Параметры	Складские	Офисные
Общая площадь объекта оценки, кв. м	1 896,60	367,90
Арендная ставка, руб./кв.м/год (без учета НДС и без учета коммунальных платежей)	2 309	3 902
Потенциальный валовой доход, руб.	4 379 249	1 435 546
Общий потенциальный валовой доход, руб.	5 814 795	

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таблица 8.35

Параметры	Шиномонтаж
Потенциальный валовой доход, руб.	5 814 795
Коэффициент недоиспользования, %	14,00
Потери от недоиспользования, руб.	814 071
Действительный валовой доход, руб.	5 000 724
Операционные расходы, %	19%
Операционные расходы, руб.	1 104 811
Чистый операционный доход, руб.	3 895 913

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Уровень недозагрузки и операционных расходов

Уровень недозагрузки и операционные расходы приняты согласно данным Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфер Л.А.

Таблица 8.36

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	13%	2%	14%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	9%	9%	10%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	9%	8%	10%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	10%	9%	11%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	14%	17%
4.1 Квартыры	7%	7%	8%

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	17%	16% 18%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	16% 19%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	18%	17% 20%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	17% 20%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18%	17% 19%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17%	16% 18%
5.1 Базы отдыха	19%	18% 21%

Определение общего коэффициента капитализации доходов

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + Y_{of},$$

где: Y_{on} - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями

Y_{of} - норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием модели **кумулятивного** построения. Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для отрасли бизнеса, конкретной компании, премия за риски низкой ликвидности и премии за основной пакет рисков, характерных для проектов, связанных с недвижимостью.

Норма дохода на капитал

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость **норма дохода на капитал** определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_r + Y_L + Y_{fm},$$

где r - ставка дисконтирования;

Y_{rf} - безрисковая ставка;

Y_r - премия за риск инвестирования в недвижимость;

Y_L - премия за риск ликвидности;

Y_{fm} - премия за риск инвестиционного менеджмента.

Безрисковая ставка (risk free rate) ставка дисконтирования, равная доходности безрисковых инвестиций.

В качестве безрисковой ставки доходности в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям). Считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

В оценочной практике для денежного потока в долл. США, в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается еврооблигациям РФ (в долл. США) с датой начала погашения 31.03.2030 г. (Russia 30), выпущенным федеральным правительством (<http://www.finmarket.ru>)

В качестве безрисковой ставки для рублевого денежного потока целесообразно принимать эффективную доходность к погашению облигаций федерального займа, выпуск ОФЗ-46020-АД, с датой погашения 06.02.2036 г., сложившуюся на дату оценки (Источник: <http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=1&java=1#graph>)

Для целей данного отчета в качестве безрисковой ставки доходности Оценщик использовал величину эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-46020 АД с датой погашения 06.02.2036 г.

Следует иметь в виду, что рублевая безрисковая ставка уже включает в себя страновой риск С, в связи с чем при расчете ставки дисконтирования для денежного потока в российских рублях необходимо исключить удвоение данного показателя.

На дату оценки эффективная доходность к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-46020-АД составила 8,9700% (Источник: <http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=1&java=1#graph>).

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции. В связи с этим, участвующий в расчете коэффициент капитализации, также должен строиться на реальной основе, а значит и безрисковая ставка приниматься реальной.

Безрисковая ставка принятая на уровне эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-46020-АД с датой погашения 06.02.2036 г. в размере 8,9700% является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции.

Номинальная ставка процента это текущая рыночная ставка, не учитывающая уровень инфляции.

Реальная ставка процента это номинальная ставка за вычетом ожидаемых (предполагаемых) темпов инфляции.

Номинальная безрисковая ставка дохода связана с реальной безрисковой ставкой известным уравнением Ирвина Фишера:

$$1 + Y_{rnom} = (1 + Y_{rreal}) \times (1 + I),$$

где Y_{rreal} реальная безрисковая ставка;
 Y_{rnom} - номинальная безрисковая ставка;
 I - общий уровень инфляция.

По данным Министерства экономического развития РФ: «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов» среднее значение уровня инфляции (на конец года) за период с 2016 года по 2018 год составит 5,83%. (источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fb93efc7-d9ad-4f63-8d51-f0958ae58d3e/1-%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BD%D0%BE%D0%B7+%D0%BD%D0%B0+2016-2018+%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D1%8B.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fb93efc7-d9ad-4f63-8d51-f0958ae58d3e>).

%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BD%D0%BE%D0%B7+%D0%BD%D0%B0+2016-2018+%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D1%8B.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fb93efc7-d9ad-4f63-8d51-f0958ae58d3e).

В математическом виде уравнение Фишера при инфляции менее 15% в год принимает вид:

$$Y_{rreal} = (Y_{rnom} - I),$$

Таким образом, реальная безрисковая ставка дохода отличается от номинальной в первом приближении на величину инфляции.

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит:

$$8,9700\% - 5,83\% = 3,1400\%.$$

Реальная безрисковая ставка в рамках данного отчета принята равной 3,1400%.

Премия за риск инвестирования в недвижимость отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относят систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные систематические и несистематические риски.

Систематические риски, определяемые на рынке недвижимости такими факторами, как низкая ликвидность актива, нестабильность налогового законодательства, изменения в уровне конкуренции на рынке недвижимости и рынке капитала, длительность делового цикла на рынке недвижимости, демографическая тенденция в стране в целом и по регионам, тенденции занятости, инфляция и риск изменения процентных ставок на рынке капитала. Систематический риск не поддается диверсификации и отражает связь уровня риска инвестиций в недвижимость со среднерыночным уровнем риска.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке.

Несистематический риск это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамичный риск может быть определен как «как прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»

Премия за риск вложений (r_p) определена экспертным методом. Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости.

Вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше риск (вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода), тем более вероятным предполагается возможность возникновения неблагоприятной ситуации для оцениваемого объекта.

К систематическим рискам относятся:

Ухудшение общей экономической ситуации

Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей так же может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

Изменение федерального или местного законодательства

Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Также данный риск предполагает обязательные издержки собственника на предполагаемый выкуп земельного участка под объектом недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

Увеличение числа конкурирующих объектов

Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей. Данные факторы не могут не сказаться на доходности объекта оценки.

К несистематическим рискам относятся:

Риск разрушения или порчи объекта недвижимости

Риски разрушения или порчи объекта недвижимости вследствие проявления стихийных сил природы, землетрясения, наводнения, природных пожаров действий арендатора и т.д.

Риск физического износа и устаревания

Риск физического износа и устаревания связан с вероятностью возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического износа, функционального и экономического устаревания недвижимости. При этом под дополнительными издержками понимаются издержки, не связанные с регулярными ремонтами, которые регламентированы правилами эксплуатации недвижимости.

Риск неполучения арендных платежей

Риск неполучения арендных платежей – это возможность не получения (несвоевременного получения) инвестором арендных платежей.

Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

Неэффективный менеджмент

Управленческий риск – это возможность принятия неэффективных управленческих решений в условиях неопределенности, когда имеющиеся в распоряжении лица принимающего решение аналитические возможности не позволяют принять эффективное управленческое решение, гарантирующее достижение поставленной цели.

Управление объектом должно обеспечивать доходность объекта недвижимости.

Управление объектом в любом случае включает:

привлечение пользователей;

оформление и регулирование взаимоотношений пользователей, собственника и лиц, осуществляющих управление;

обеспечение осуществления платежей;

организация обеспечения объекта коммунальными ресурсами, а пользователей коммунальными и иными услугами.

Риск изменения инфраструктуры

Риск изменения инфраструктуры объекта недвижимости – это возможность неблагоприятного изменения стоимости объектов недвижимости, связанная с ухудшением условий в районе или в конкретном здании.

Налоговые риски

Налоговые риски возникают, как правило, из-за нерыночной стоимости коммерческой недвижимости или из-за использования сомнительных схем оплаты

Риск убытков из за неправильного оформления договоров аренды

Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды – это возможность убытков из-за ошибок при заключении договоров и контрактов.

Расчет премии за риск представлен в табл. «Факторы риска, влияющие на объект недвижимости».

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска		0,76%	1,52%	2,36%	3,08%	3,80%	4,56%	5,32%	6,08%	6,84%	7,60%
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный						1				
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный				1						
Несистематический риск											
Риск разрушения или порчи объекта недвижимости	Статичный				1						
Риск физического износа и устаревания	Статичный				1						
Риск неполучения арендных платежей	Динамичный				1						
Риск изменения инфраструктуры	Динамичный				1						
Неэффективный менеджмент	Динамичный				1						
Налоговые риски	Динамичный		1								
Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды	Динамичный				1						
Количество наблюдений		0	1	1	7	0	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		0,0%	1,5%	2,4%	21,6%	0,0%	4,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Сумма взвешенного итога							30,10%				
Количество факторов							10				
Средневзвешенное значение							3,01%				
Максимальный уровень рисков. (PS. Премии за отдельные несистематические риски в промышленно развитых странах, находятся в интервале до пяти шестых от номинальной безрисковой ставки страны инвестирования. Источник: Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управления»)											7,58%

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/65.html>

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи недвижимости по стоимости, близкой к рыночной.

Премия за риск ликвидности рассчитывается в предположении, что решение о продаже объекта оценки принимается собственником объекта оценки лично, в день даты проведения оценки.

Премия за риск ликвидности определяется из соотношения

$$Y_L = Y_{rf} \frac{L}{Q},$$

где: Y_L - премия за риск ликвидности;
 Y_{rf} - безрисковая ставка;
 L - типичный период экспозиции объекта оценки (в месяцах);
 Q - количество месяцев в году.

Типичный срок экспозиции объектов недвижимости подобных оцениваемым объектам на рынке коммерческой недвижимости был определен в качестве диапазона и принят в размере 7,5 месяцев (см. Раздел 7 настоящего Отчета). Реальная безрисковая ставка составляет 3,1400%.

Премия за риск ликвидности определяется из следующего соотношения

$$Y_L = 3,1400 \times \frac{7,5}{12} \times 100\% = 1,9625\%.$$

С учетом вышеизложенного премия за риск рынка ликвидности на дату проведения оценки составляет 1,9625%.

Риск инвестиционного менеджмента – это возможность принятия неэффективных управленческих решений, приводящих к снижению рыночной стоимости управляемой недвижимости

Цель инвестиционного менеджмента наращивание рыночной стоимости управляемой недвижимости в интересах владельца.

В соответствии с указанной целью, основными задачами инвестиционного менеджера являются:

увеличение рыночной стоимости отдельного объекта и комплекса объектов недвижимости в целом;

максимизация доходов собственников от использования, распоряжения и владения принадлежащими им недвижимыми активами;

повышения качества и объемов предоставления услуг арендаторам, покупателям;

обеспечение эффективного взаимодействия с органами государственной и муниципальной власти;

поддержка положительного имиджа в целевых социальных группах.

Чем специализированнее собственность, тем выше риск инвестиционного менеджмента.

Анализ монографий по оценке недвижимости показывает, что на дату оценки не существует формальных методов оценки премии за риск инвестиционного менеджмента. Определение премии за риск инвестиционного менеджмента проводится на основе методов экспертной оценки.

Исходя из цели инвестиционного менеджмента, премию за риск инвестиционного менеджмента Оценщики сочли возможным определить на основе индивидуальной экспертной оценки с учетом коэффициента недоиспользования помещений и коэффициента потерь при сборе арендных платежей.

Учитывая, что определение премии за риск инвестиционного менеджмента на основе экспертной оценки носит субъективный характер, для количественной оценки премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать вербально-числовую шкалу

Вербально-числовые шкалы применяются преимущественно в тех случаях, когда оценки по критерию носят субъективный характер.

Смысл вербально-числовых шкал в том, что они позволяют измерить степень интенсивности критериального свойства, имеющего субъективный характер.

В состав вербально-числовых шкал входят, как правило, содержательное описание градаций шкалы и числовые значения, соответствующие каждой из градаций шкалы.

Для измерения премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать шкалу расчета премии за специфический риск.

Таблица 8.39

Расчет премии за специфический риск

Степень риска	Размер премии
Низкая	0 – 1%
Средняя	2 – 3%
Высокая	4 – 5%

Источник информации: Deloitte. Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России»; Раздел ШП *Практические рекомендации по проведению оценки бизнеса*; стр.32, февраль 2007.

Исходя из результатов анализа характеристик объекта оценки, анализа рынка объекта оценки, коэффициента потерь при сборе арендных платежей, и исходя из возможности привлечения к управлению объектом оценки – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как «высокая».

Размер премии за риск инвестиционного менеджмента при высокой степени риска принятия неэффективного управленческого решения находится в диапазоне (4-5)%.

В дальнейших расчетах премия за риск инвестиционного менеджмента принята на уровне 5%.

Расчет нормы дохода на капитал для реального чистого операционного дохода в рублях кумулятивным методом приведен в *таблицах ниже*.

Таблица 8.40

Расчет нормы дохода на капитал для реального чистого операционного дохода

Наименование	Значение	Примечание
Безрисковая ставка (реальная)	3,1400%	Безрисковая ставка (с учетом инфляции), соответствует эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа, выпуск ОФЗ-46020-АД с датой погашения 06.02.2036 г., сложившейся на дату проведения оценки. Источник: http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=1&java=1#graph
Премия за риск инвестирования в недвижимость	3,0100%	Вследствие высокого уровня цен сделок и высокого уровня арендных ставок в объектах недвижимости, подобных оцениваемому, риск инвестиций в коммерческую недвижимость на дату проведения оценки выше, чем риск инвестиций в облигации федерального займа выпуска ОФЗ-46020-АД.
Премия за риск ликвидности	1,9625%	Типичный срок экспозиции объектов недвижимости подобных оцениваемому объекту на рынке коммерческой недвижимости составляет более 7,5 месяцев.
Премия за риск инвестиционного менеджмента	5,0000%	Исходя из возможности привлечения к управлению объектом оценки – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как «высокая».
Норма дохода на капитал	12,9925%	

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Норма возврата капитала

Норма возврата капитала (*recapture rate*) ежегодная ставка, по которой капитал, инвестированный в актив с уменьшающейся стоимостью, возмещается из дохода, получаемого от этого актива.

В теории оценки недвижимости известны три метода расчета нормы возврата (возмещения) капитала:

- ✓ прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- ✓ возврат капитала по фонду по фонду возмещения и общей норме отдачи (метод Инвуда);
- ✓ возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Метод Ринга предполагает линейный возврат вложенного в недвижимость капитала.

При этом возврат капитала не предполагает его последующего реинвестирования для извлечения дохода. **Обычно метод Ринга используется при оценке объектов, находящихся на последней фазе экономической жизни.** Для такой недвижимости характерно направление возмещаемых сумма поддержание объекта. Норма возврата капитала (*SFF*) по методу Ринга определяется из соотношения:

Аккумулятивное внос по «нулевой» (бесконечно малой) ставке процента Y_{on} при использовании метода Ринга равносильно возврату капитала ежегодно равными долями, каждая из которых равна сумме капитала, деленной на количество периодов:

$$Y_{of} = SFF(T_{oc}, Y_{on} \rightarrow 0) = \frac{1}{T_{oc}},$$

где: T_{oc} – оставшийся срок экономической жизни объекта оценки, лет.

Метод Инвуда предполагает равномерно аннуитетный возврат вложенного в недвижимость капитала.

Полное название метода Инвуда — метод возврата капитала за счет доходов при формировании фонда возмещения со ставкой процента, равной ставке дохода на капитал (инвестиции).

В соответствии с названием, для этого метода характерно аккумулятивное внос вкладов в фонде возмещения по ставке процента, равной норме отдачи на собственный капитал.

Возмещение инвестиций в данном методе обеспечивается как за счет дохода, приносимого недвижимостью в процессе эксплуатации, так и за счет реинвестирования возвращаемых сумм по основной для недвижимости ставке дохода:

$$Y_{of} = SFF(T_{oc}, Y_{on}) = \frac{Y_{on}}{(1 + Y_{on})^{T_{oc}} - 1}$$

Применение метода Инвуда целесообразно для объектов, не исчерпавших свою экономическую жизнь, при условии, что рассчитанная для недвижимости ставка доходности соответствует рыночному инвестиционному климату.

Метод Хоскольда предполагает реинвестирование возмещаемых из ежегодного дохода от недвижимости первоначальных вложений, однако в этом случае используется безрисковая ставка доходности.

Применение данного метода целесообразно в том случае, если объект не исчерпал свою экономическую жизнь, но ставка доходности, учитывающая инвестиционные риски недвижимости, не соответствует рыночным ожиданиям.

Применяются в случаях, когда, по мнению Оценщика, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

В модели Ринга предполагается, что поток доходов будет ежегодно снижаться. Такое допущение в условиях постоянно растущих арендных ставок выглядит весьма сомнительным. Поэтому такая модель практически не применяется.

Метод Хоскольда также не нашел широкого применения при оценке недвижимости, т. к. он относится к ситуации, когда полученные от аренды деньги на годы аккумулируются на депозите или в других безрисковых и соответственно мало доходных инструментах, что не характерно для стратегии эффективного собственника.

В условиях постоянно растущих арендных ставок наибольшее распространение получила модель Инвуда, которая, по-видимому, в большей степени отражает реалии современного рынка.

При оставшемся на дату сроке среднем экономической жизни в 115 лет. При условии, что в течение оставшегося срока экономической жизни, объект оценки будут приносить постоянный чистый операционный доход NOI_o , при условии, что часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции, а также при условии, что по окончании срока эксплуатации объект полностью утрачивает свою стоимость, Оценщик счел целесообразным норму возврата капитала *определять на основе модели Инвуда*:

Норма возврата капитала определяется из соотношения:

$$Y_{of} = SFF(T_{oc}, Y_{on}) = \frac{Y_{on}}{(1 + Y_{on})^{T_{oc}} - 1}$$

Расчет нормы возврата капитала представлен в таблице ниже.

Таблица 8.41

Расчет нормы возврата капитала

Нормативный срок службы здания	150
Год ввода в эксплуатацию	1981 (по самому старому зданию)
Фактический срок службы	35
Оставшийся срок службы	115
Норма возврата капитала	0,000008%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таблица 8.42

Расчет общего коэффициента капитализации для реального чистого операционного дохода

Наименование	Объект оценки
Безрисковая ставка (реальная)	3,1400%
Премия за риск инвестирования в недвижимость	3,0100%
Премия за риск ликвидности	1,9625%
Премия за риск инвестиционного менеджмента	5,0000%
Норма дохода на капитал	12,9925%

Наименование	Объект оценки
Норма возврата капитала	0,000008%
Общий коэффициент капитализации	12,9925%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8.43

Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Показатель	Объект оценки
Чистый операционный доход, руб.	3 895 913
Коэффициент капитализации, %	12,9925%
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	29 985 861
Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	35 383 316

Источник: расчеты Оценщика

Заключение о стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Рыночная стоимость объекта оценки, на основе применения доходного подхода, по состоянию на 23 ноября 2016 г. составляет:

Таблица 8.44

Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта, руб. с учетом НДС (18%)
Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества общей площадью 2 264,50 кв.м, расположенных по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, 24	35 383 316

9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9.1 МЕТОДОЛОГИЯ СОГЛАСОВАНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

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

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленишь и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии регионального рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта(ов) на основе доходного подхода.

Затратный подход применен справочно. Доходному и Сравнительному подходам Оценщик присвоил равные веса – по 0,5.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход

Весы	-	1,0	-
Земельный участок общей площадью 10455 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4, к.н. 50:19:0040502:133	Не применялся, обоснованный отказ	6 680 745	Не применялся, обоснованный отказ
Земельный участок общей площадью 10916 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2, к.н. 50:19:0040502:605	Не применялся, обоснованный отказ	6 975 324	Не применялся, обоснованный отказ
Земельный участок общей площадью 1075 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 16, к.н. 50:19:0040502:124	Не применялся, обоснованный отказ	714 402	Не применялся, обоснованный отказ
Весы	Справочно	0,5	0,5
Нежилые здания и строения, расположенные по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, 24	55 180 828	38 523 504	35 383 316

Согласно ФСО №7 (п. 30): «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В связи с данным требованием Оценщик пришел к выводу о том, что рыночная стоимость объектов оценки находится в диапазоне $\pm 5\%$ от полученного результата.

9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 23 ноября 2016 г. с учетом округления составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта, руб. с НДС (18%)	
Нежилые здания и земельные участки, расположенные по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, 24, 16	36 953 410	
<i>В том числе:</i>		
Земельный участок общей площадью 10455 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4, к.н. 50:19:0040502:133	6 712 110	
Земельный участок общей площадью 10916 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2, к.н. 50:19:0040502:605	7 008 072	
Земельный участок общей площадью 1075 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 16, к.н. 50:19:0040502:124	718 100	
Объект оценки	Доля объекта в общей стоимости	Рыночная стоимость объекта
Дом охраны общей площадью 367,9 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 5, лит. 2Б	0,3268061	7 358 081
Склад-холодильник общей площадью 643,9 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2, лит. В, в	0,2373316	5 343 551
Гараж общей площадью 239 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4, лит. Б	0,0257751	580 330
Склад общей площадью 1013,7 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 4, лит. Д	0,4100871	9 233 164

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1 Методика расчета ликвидационной стоимости

10.1.1

Ликвидационная стоимость объектов оценки - стоимость объектов оценки в случае, если объекты оценки должны быть отчуждены в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Ликвидационная стоимость объекта залога служит базой для расчета величины кредита, который может быть предоставлен под конкретное обеспечение.

Ликвидационная стоимость объекта залога всегда должна быть больше величины кредита, который может быть предоставлен под конкретное обеспечение.

Соотношение уровней рыночной и ликвидационной стоимости объекта залога, а также максимально возможной величины кредита, предоставляемого под залог (залоговой стоимости), показано на *рис. 10.1*.

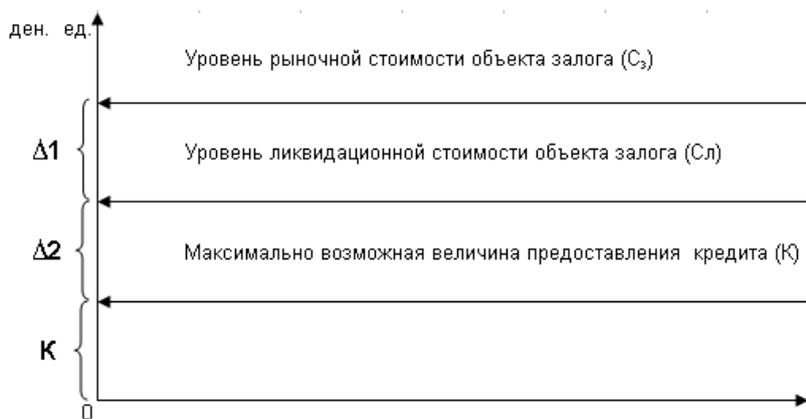


Рис. 10.1. Соотношение уровней рыночной и ликвидационной стоимости объекта залога и максимально возможной величины предоставляемого кредита

Ликвидационная стоимость объекта залога рассчитывается по формуле:

$$C_{л} = C_{p} - \Delta 1, \text{ где:}$$

- $C_{л}$ - ликвидационная стоимость, ден.ед.;
- C_{p} - рыночная стоимость, ден.ед.;
- $\Delta 1$ - разница между величиной ликвидационной и рыночной стоимости, ден.ед.

$$\Delta 1 = C_{p} \times \left(1 - \frac{K_{э} \times \Pi_{к}}{\left(1 + \frac{i}{m} \right)^{n \times m}} \right), \text{ где:}$$

- i - годовая ставка дисконта;
- n - продолжительность периода дисконтирования, лет;
- m - количество периодов начисления процентов в течение года;
- $n \times m$ - количество периодов начисления процентов за срок, соответствующий периоду дисконтирования
- $\Pi_{к}$ - произведение значений поправочных коэффициентов, учитывающих влияние различных факторов на величину ликвидационной стоимости объекта оценки;
- $K_{э}$ - поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта.

$$K_{\Theta} = th|E_d| = \frac{\exp|E_d| - \exp^{-|E_d|}}{\exp|E_d| + \exp^{-|E_d|}}, \quad \text{где:}$$

- th - гиперболический тангенс;
 exp - константа = 2,72929;
 E_d - коэффициент эластичности спроса по цене.

$$E_d = \frac{\Delta Q^d}{\Delta P} \times \frac{P}{Q^d}, \quad \text{где:}$$

- ΔQ^d - изменение спроса, %;
 ΔP - изменение цены, %;
 Q^d - спрос, ден.ед;
 P - цена, ден.ед.

На основе анализа рынка жилой недвижимости (анализ проводился по данным риэлтерских агентств) оценщиками была выявлена следующая зависимость изменения спроса от изменения уровня цен (эластичности спроса по цене). Зависимость представлена на рис. 10.2.



Рис. 10.2. График эластичности спроса по цене

10.2 Расчет ликвидационной стоимости

В качестве величины роста цен в наибольшей степени отражающей тенденцию рынка был принят рост цены равный 10%, соответствующее ему изменение спроса составляет -8%.

Безрисковая ставка (*risk free rate*) ставка дисконтирования, равная доходности безрисковых инвестиций.

В качестве безрисковой ставки доходности в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям). Считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

В оценочной практике для денежного потока в долл. США, в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается еврооблигациям РФ (в долл. США) с датой начала погашения 31.03.2030 г. (Russia 30), выпущенным федеральным правительством (<http://www.finmarket.ru>)

В качестве безрисковой ставки для рублевого денежного потока целесообразно принимать эффективную доходность к погашению облигаций федерального займа, выпуск ОФЗ-46020-АД, с датой погашения 06.02.2036 г., сложившуюся на дату оценки (Источник: <http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=1&java=1#graph>)

Для целей данного отчета в качестве безрисковой ставки доходности Оценщик использовал величину эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-46020 АД с датой погашения 06.02.2036 г.

Следует иметь в виду, что рублевая безрисковая ставка уже включает в себя страновой риск С, в связи с чем при расчете ставки дисконтирования для денежного потока в российских рублях необходимо исключить удвоение данного показателя.

На дату оценки эффективная доходность к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-46020-АД составила 8,9700% (Источник: <http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=1&java=1#graph>).

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции. В связи с этим, участвующий в расчете коэффициент капитализации, также должен строиться на реальной основе, а значит и безрисковая ставка приниматься реальной.

Безрисковая ставка принятая на уровне эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-46020-АД с датой погашения 06.02.2036 г. в размере 8,9700% является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции.

Номинальная ставка процента это текущая рыночная ставка, не учитывающая уровень инфляции.

Реальная ставка процента это номинальная ставка за вычетом ожидаемых (предполагаемых) темпов инфляции.

Номинальная безрисковая ставка дохода связана с реальной безрисковой ставкой известным уравнением Ирвина Фишера:

$$1 + Y_{rnom} = (1 + Y_{rreal}) \times (1 + I),$$

где Y_{rreal} - реальная безрисковая ставка;
 Y_{rnom} - номинальная безрисковая ставка;
 I - общий уровень инфляция.

По данным Министерства экономического развития РФ: «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов» среднее значение уровня инфляции (на конец года) за период с 2016 года по 2018 год составит 5,83%. (источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fb93efc7-d9ad-4f63-8d51-f0958ae58d3e/1-%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BD%D0%BE%D0%B7+%D0%BD%D0%B0+2016-2018+%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D1%8B.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fb93efc7-d9ad-4f63-8d51-f0958ae58d3e>).

В математическом виде уравнение Фишера при инфляции менее 15% в год принимает вид:

$$Y_{rreal} = (Y_{rnom} - I),$$

Таким образом, реальная безрисковая ставка дохода отличается от номинальной в первом приближении на величину инфляции.

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит:

$$8,9700\% - 5,83\% = 3,1400\%.$$

Реальная безрисковая ставка в рамках данного отчета принята равной 3,1400%.

Премия за риск инвестирования в недвижимость отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относят систематические и несистематические риски, ко второму – статические и динамические систематические и несистематические риски.

Систематические риски, определяемые на рынке недвижимости такими факторами, как низкая ликвидность актива, нестабильность налогового законодательства, изменения в уровне конкуренции на рынке недвижимости и рынке капитала, длительность делового цикла на рынке недвижимости, демографическая тенденция в стране в целом и по регионам, тенденции занятости, инфляция и риск изменения процентных ставок на рынке капитала. Систематический риск не поддается диверсификации и отражает связь уровня риска инвестиций в недвижимость со среднерыночным уровнем риска.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке.

Несистематический риск это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамичный риск может быть определен как «как прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»

Премия за риск вложений (r_p) определена экспертным методом. Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости.

Вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше риск (вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода), тем более вероятным предполагается возможность возникновения неблагоприятной ситуации для оцениваемого объекта.

К систематическим рискам относятся:

Ухудшение общей экономической ситуации

Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей так же может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

Изменение федерального или местного законодательства

Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Также данный риск предполагает обязательные издержки собственника на предполагаемый выкуп земельного участка под объектом недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

Увеличение числа конкурирующих объектов

Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей. Данные факторы не могут не сказаться на доходности объекта оценки.

К несистематическим рискам относятся:

Риск разрушения или порчи объекта недвижимости

Риски разрушения или порчи объекта недвижимости вследствие проявления стихийных сил природы, землетрясения, наводнения, природных пожаров действий арендатора и т.д.

Риск физического износа и устаревания

Риск физического износа и устаревания связан с вероятностью возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического износа, функционального и экономического устаревания недвижимости. При этом под дополнительными издержками понимаются издержки, не связанные с регулярными ремонтами, которые регламентированы правилами эксплуатации недвижимости.

Риск неполучения арендных платежей

Риск неполучения арендных платежей – это возможность не получения (несвоевременного получения) инвестором арендных платежей.

Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

Неэффективный менеджмент

Управленческий риск – это возможность принятия неэффективных управленческих решений в условиях неопределенности, когда имеющиеся в распоряжении лица принимающего решение аналитические возможности не позволяют принять эффективное управленческое решение, гарантирующее достижение поставленной цели.

Управление объектом должно обеспечивать доходность объекта недвижимости.

Управление объектом в любом случае включает:

привлечение пользователей;

оформление и регулирование взаимоотношений пользователей, собственника и лиц, осуществляющих управление;

обеспечение осуществления платежей;

организация обеспечения объекта коммунальными ресурсами, а пользователей коммунальными и иными услугами.

Риск изменения инфраструктуры

Риск изменения инфраструктуры объекта недвижимости – это возможность неблагоприятного изменения стоимости объектов недвижимости, связанная с ухудшением условий в районе или в конкретном здании.

Налоговые риски

Налоговые риски возникают, как правило, из-за нерыночной стоимости коммерческой недвижимости или из-за использования сомнительных схем оплаты

Риск убытков из за неправильного оформления договоров аренды

Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды – это возможность убытков из-за ошибок при заключении договоров и контрактов.

Расчет премии за риск представлен в табл. «Факторы риска, влияющие на объект недвижимости».

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска		0,76%	1,52%	2,36%	3,08%	3,80%	4,56%	5,32%	6,08%	6,84%	7,60%
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный						1				
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный				1						
Несистематический риск											
Риск разрушения или порчи объекта недвижимости	Статичный				1						
Риск физического износа и устаревания	Статичный				1						
Риск неполучения арендных платежей	Динамичный				1						
Риск изменения инфраструктуры	Динамичный				1						
Неэффективный менеджмент	Динамичный				1						
Налоговые риски	Динамичный		1								
Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды	Динамичный				1						
Количество наблюдений		0	1	1	7	0	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		0,0%	1,5%	2,4%	21,6%	0,0%	4,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Сумма взвешенного итога							30,10%				
Количество факторов							10				
Средневзвешенное значение							3,01%				
Максимальный уровень рисков. (PS. Премии за отдельные несистематические риски в промышленно развитых странах, находятся в интервале до пяти шестых от номинальной безрисковой ставки страны инвестирования. Источник: Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управления»)											7,58%

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/65.html>

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи недвижимости по стоимости, близкой к рыночной.

Премия за риск ликвидности рассчитывается в предположении, что решение о продаже объекта оценки принимается собственником объекта оценки лично, в день даты проведения оценки.

Премия за риск ликвидности определяется из соотношения

$$Y_L = Y_{rf} \frac{L}{Q},$$

где: Y_L - премия за риск ликвидности;
 Y_{rf} - безрисковая ставка;
 L - типичный период экспозиции объекта оценки (в месяцах);
 Q - количество месяцев в году.

Типичный срок экспозиции объектов недвижимости подобных оцениваемым объектам на рынке коммерческой недвижимости был определен в качестве диапазона и принят в размере 7,5 месяцев (см. Раздел 7 настоящего Отчета). Реальная безрисковая ставка составляет 3,1400%.

Премия за риск ликвидности определяется из следующего соотношения

$$Y_L = 3,1400 \times \frac{7,5}{12} \times 100\% = 1,9625\%.$$

С учетом вышеизложенного премия за риск рынка ликвидности на дату проведения оценки составляет 1,9625%.

Риск инвестиционного менеджмента – это возможность принятия неэффективных управленческих решений, приводящих к снижению рыночной стоимости управляемой недвижимости

Цель инвестиционного менеджмента наращивание рыночной стоимости управляемой недвижимости в интересах владельца.

В соответствии с указанной целью, основными задачами инвестиционного менеджера являются:

увеличение рыночной стоимости отдельного объекта и комплекса объектов недвижимости в целом;

максимизация доходов собственников от использования, распоряжения и владения принадлежащими им недвижимыми активами;

повышения качества и объемов предоставления услуг арендаторам, покупателям;

обеспечение эффективного взаимодействия с органами государственной и муниципальной власти;

поддержка положительного имиджа в целевых социальных группах.

Чем специализированнее собственность, тем выше риск инвестиционного менеджмента.

Анализ монографий по оценке недвижимости показывает, что на дату оценки не существует формальных методов оценки премии за риск инвестиционного менеджмента. Определение премии за риск инвестиционного менеджмента проводится на основе методов экспертной оценки.

Исходя из цели инвестиционного менеджмента, премию за риск инвестиционного менеджмента Оценщики сочли возможным определить на основе индивидуальной экспертной оценки с учетом коэффициента недоиспользования помещений и коэффициента потерь при сборе арендных платежей.

Учитывая, что определение премии за риск инвестиционного менеджмента на основе экспертной оценки носит субъективный характер, для количественной оценки премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать вербально-числовую шкалу

Вербально-числовые шкалы применяются преимущественно в тех случаях, когда оценки по критерию носят субъективный характер.

Смысл вербально-числовых шкал в том, что они позволяют измерить степень интенсивности критериального свойства, имеющего субъективный характер.

В состав вербально-числовых шкал входят, как правило, содержательное описание градаций шкалы и числовые значения, соответствующие каждой из градаций шкалы.

Для измерения премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать шкалу расчета премии за специфический риск.

Таблица 8.39

Расчет премии за специфический риск

Степень риска	Размер премии
Низкая	0 – 1%
Средняя	2 – 3%
Высокая	4 – 5%

Источник информации: Deloitte. Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России»; Раздел ШП *Практические рекомендации по проведению оценки бизнеса*; стр.32, февраль 2007.

Исходя из результатов анализа характеристик объекта оценки, анализа рынка объекта оценки, коэффициента потерь при сборе арендных платежей, и исходя из возможности привлечения к управлению объектом оценки – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как «высокая».

Размер премии за риск инвестиционного менеджмента при высокой степени риска принятия неэффективного управленческого решения находится в диапазоне (4-5)%.

В дальнейших расчетах премия за риск инвестиционного менеджмента принята на уровне 5%.

Расчет нормы дохода на капитал для реального чистого операционного дохода в рублях кумулятивным методом приведен в *таблицах ниже*.

Таблица 10.2

Расчет коэффициента дисконтирования

Наименование	Значение	Примечание
Безрисковая ставка (реальная)	3,1400%	Безрисковая ставка (с учетом инфляции), соответствует эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа, выпуск ОФЗ-46020-АД с датой погашения 06.02.2036 г., сложившейся на дату проведения оценки. Источник: http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=1&java=1#graph
Премия за риск инвестирования в недвижимость	3,0100%	Вследствие высокого уровня цен сделок и высокого уровня арендных ставок в объектах недвижимости, подобных оцениваемому, риск инвестиций в коммерческую недвижимость на дату проведения оценки выше, чем риск инвестиций в облигации федерального займа выпуска ОФЗ-46020-АД.
Премия за риск ликвидности	1,9625%	Типичный срок экспозиции объектов недвижимости подобных оцениваемому объекту на рынке коммерческой недвижимости составляет более 7,5 месяцев.
Премия за риск инвестиционного менеджмента	5,0000%	Исходя из возможности привлечения к управлению объектом оценки – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как «высокая».
Ставка дохода на капитал	12,9925%	
Норма возврата на капитал для строений	0,88	Расчет нормы возврата капитала выполнен прямолинейным методом (метод Ринга), учитывая отсутствие опасности потери объекта и плавного снижения стоимости объекта вследствие физического износа в течение минимального срока эксплуатации. Норма возврата капитала составляет 0,88% ($1/(\text{Срок службы} - \text{хронологический возраст}) * 100\%$).
Дом охраны общей площадью 367,9 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 5, лит. 2Б	0,60%	
Склад-холодильник общей площадью 643,9 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2, лит. В, в	0,81%	
Гараж общей площадью 239 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4, лит. Б	0,71%	
Склад общей площадью 1013,7 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 4, лит. Д	0,83%	

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки представлен в *табл. 10.3*.

Расчет ликвидационной стоимости

Параметр	Земельный участок общей площадью 10455 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4, к.н. 50:19:0040502:133	Земельный участок общей площадью 10916 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2, к.н. 50:19:0040502:605	Земельный участок общей площадью 1075 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 16, к.н. 50:19:0040502:124	Дом охраны общей площадью 367,9 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 5, лит. 2Б	Склад-холодильник общей площадью 643,9 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2, лит. В, в	Гараж общей площадью 239 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4, лит. Б	Склад общей площадью 1013,7 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 4, лит. Д
Рыночная стоимость, ден. ед.	6 712 110	7 008 072	718 100	7 358 081	5 343 551	580 330	9 233 164
Поправочная коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта	0,744	0,744	0,744	0,744	0,744	0,744	0,744
Произведение значений поправочных коэффициентов, учитывающих влияние различных факторов на величину ликвидационной стоимости объекта оценки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Годовая ставка дисконта	12,99%	12,99%	12,99%	13,59%	13,80%	13,70%	13,82%
Число периодов начисления процентов в течение года	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Типичный срок	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830

экспозиции объекта оценки, лет							
Заданный (желаемый) срок экспозиции, лет	0,083	0,083	0,083	0,083	0,083	0,083	0,083
Продолжительность периода дисконтирования (разность между типичным сроком реализации объекта залога и заданным (желаемым) периодом реализации, лет	0,747	0,747	0,747	0,747	0,747	0,747	0,747
Разница между величиной рыночной и ликвидационной стоимости, ден. ед.	2 177 744	2 273 769	232 988	2 163 276	1 571 004	170 617	2 714 550
Коэффициент ликвидационной стоимости	0,676	0,676	0,676	0,706	0,706	0,706	0,706
Ликвидационная стоимость, долл. США	4 534 366	4 734 303	485 112	5 194 805	3 772 547	409 713	6 518 614
Курс долл. США, руб./долл. США	62,5892	62,5892	62,5892	62,5892	62,5892	62,5892	62,5892
Ликвидационная стоимость, руб.	72 446	75 641	7 751	82 998	60 275	6 546	104 149

Таким образом, ликвидационная стоимость при сокращенном сроке реализации объекта оценки 30 банковских дней на дату проведения оценки составляет:

Таблица 10.4

Наименование объекта	Ликвидационная стоимость объекта, руб. с НДС (18%)		Ликвидационная стоимость объекта, руб. без учёта НДС (18%)	
Нежилые здания и земельные участки, расположенные по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, 24,16	25 649 460		21 736 831	
<i>В том числе:</i>				
Земельный участок общей площадью 10455 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4, к.н. 50:19:0040502:133	4 534 366		3 842 683	
Земельный участок общей площадью 10916 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2, к.н. 50:19:0040502:605	4 734 303		4 012 121	
Земельный участок общей площадью 1075 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, д. 16, к.н. 50:19:0040502:124	485 112		411 112	
Объект оценки	Доля объекта в общей стоимости	Ликвидационная стоимость объекта	Доля объекта в общей стоимости	Ликвидационная стоимость объекта
Дом охраны общей площадью 367,9 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 5, лит. 2Б	0,3268061	5 194 805	0,3268061	4 402 377
Склад-холодильник общей площадью 643,9 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 2, лит. В, в	0,2373316	3 772 547	0,2373316	3 197 074
Гараж общей площадью 239 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 24, строен. 4, лит. Б	0,0257751	409 713	0,0257751	347 214
Склад общей площадью 1013,7 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д. 22, строен. 4, лит. Д	0,4100871	6 518 614	0,4100871	5 524 249

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I II // Федеральный закон № 15 ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 г. № 611);
7. Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
8. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).
9. Стандарты и Правила СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Индексы цен производителей в строительстве (строительно-монтажные работы) по субъектам Российской Федерации, <http://www.gks.ru>.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
3. Internet–ресурсы.

3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

Кадастровая стоимость объекта оценки определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки 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 оценки последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

Отчет об оценке документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Рыночная стоимость объекта оценки 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 открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Сравнительный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ
ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.raoyufo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

**Общества с ограниченной ответственностью «Центр независимой
экспертизы собственности»**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Скворцов Георгий Валентинович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«10» марта 2015 года за регистрационным номером **№ 00539**.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «01» февраля 2016 г.

Дата составления выписки «01» февраля 2016 г.

Руководитель регионального отделения СРО РАО
по г. Москва и Московской области



К.Ю. Кулаков



ПОЛИС
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022138/15 от 07.04.2015 г.

«29» декабря 2015 г.

г. Москва

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что ответственность Страхователя застрахована по договору страхования № 433-022138/15 от 07.04.2015 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Настоящий Полис не обладает самостоятельной юридической силой.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Скворцов Георгий Валентинович Паспортные данные: 4503, 132292, 14.06.2002 ОВД «Лянозово» г. Москвы
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 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.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «22» апреля 2015 года по «31» декабря 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности по Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 30.000.000,- (Тринадцать миллионов). Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту устанавливается в размере 100.000,- (Сто тысяч) Рублей.
ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-022138/15 от 07.04.2015 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: 
 (Зам. начальника отдела «Внебюджетный сектор» московских продаж Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 4729885-3/15 от 11.11.2015 г.)





СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1586FB40R1646-00001

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ № 1586FB40R1646-D00001 К ДОГОВОРУ № 1586FB40R1646 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ОТ «22» АПРЕЛЯ 2015 Г.

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская д.9, стр.3			
Объект страхования: не противоречащие 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.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): 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».			
Страховой случай (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.			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
1 000 000 000 руб. 00коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	Не установлена	686 835 руб. 62 коп. (Шестьсот восемьдесят шесть тысяч восемьсот тридцать пять рублей 62 копейки)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,0405%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		в рассрочку путем безналочного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: - первый страховой взнос в размере 202 500,00 (Двести две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «05» мая 2015 г., - второй страховой взнос в размере 101 250,00 (Сто одна тысяча) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «23» июля 2015 г., - третий страховой взнос в размере 101 250,00 (Сто одна тысяча) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «23» сентября 2015 г., - четвертый страховой взнос в размере 140 917,81 (Сто сорок тысяч девятьсот семнадцать рублей 81 копейка) оплачивается не позднее «27» января 2016 г. - пятый страховой взнос в размере 140 917,81 (Сто сорок тысяч девятьсот семнадцать рублей 81 копейка) оплачивается не позднее «27» апреля 2016 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «22» апреля 2015 г.	по «31» декабря 2016 г.
Особые условия страхования: 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 0,5% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.			

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Западное городское отделение филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»;
Место нахождения: 121087, г. Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп.20В.

От имени Страховщика: _____ /Д.Г. Старостин/



Дата выдачи Страхового полиса «21» января 2016 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

**КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО
МАТЕРИАЛА**

Объекты-аналоги для земельного участка

[Главная](#) » [Недвижимость в Бурцево](#) » [Продажа](#) » [Земельные участки](#) » [Участки под коммерцию](#) » Объявление № 25404884

Продается участок под коммерцию, № 25404884

200 000 000 руб

Подобрать ипотеку



№ 25404884 01 Августа 2016

Пожаловаться

Бурцево, Центральная (Московская область, р-н. Наро-Фоминский р-н, м. Саларьево)

Тип сделки	Продажа	Тип недвижимости	Участок под коммерцию
Площадь участка	3600 сот.		

Описание

Участок 37 га. Участок расположен в 300 метрах от места прохождения будущей ЦКАД, строительство которой уже ведется. Земля привлекательна для возведения коттеджной (таунхаусы) или малоэтажной многоквартирной застройки, а также производственных площадей, логистических центров или заводов с экологически чистым производством, а также для осуществления других подобных инвестиционных проектов

Дополнительное описание

Продается участок под коммерцию по адресу Россия, Бурцево, Центральная. Недалеко от станции метро Саларьево. Площадь участка 3 600 сот.. Цена 200 000 000 руб.

Контактная информация

Леонид

+7(915)016-55-99

Написать сообщение



РИВЕРСАЙД
РЕЗИДЕНЦИЯ С ВЫХОДОМ К ЛЕСУ
Новая Рига, 25 км

Больше вариантов поиска

По категориям

[Земельные участки](#)

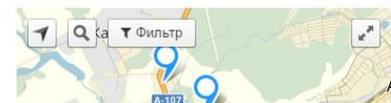
[Участки под коммерцию](#)

По местоположению

[Земельные участки в Бурцево](#)

[Недвижимость в Бурцево](#)

[Недвижимость в Московской области](#)



<https://regionalrealty.ru/burtsevo/offers/sale-plots-commercial/25404884/>

коммерческая земля

Калужская область, Боровский район, д. Ильино

[Показать на карте](#)

80 000 руб.

134 руб. за сот.

Следить за изменением цены

+7 903 811-11-77

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	600 сот.
Категория земли:	пром. назначения
Вид разрешенного использования:	промышленность
Электричество:	нет
Газ:	нет
Канализация:	нет
Водоснабжение:	нет

Продается земельный участок промышленного назначения, Калужская обл., Боровский район, д. Ильино, 80 км. от МКАД. Возможна продажа от 1 Га. Цена за сотку 80 000 руб.



ID:1564492

+7 903 811-11-77

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)

[Экспорт](#) [Поделиться](#)

Продать быстрее

Просмотров: всего 105, за сегодня 8



<http://kaluga.cian.ru/sale/suburban/4907609/>

2 коммерческая земля

Московская область, Можайский район, д. Отяково[Показать на карте](#)**5 000 000 руб.**

5 000 000 руб. за га

 [Следить за изменением цены](#)**+7 985 282-28-08**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 1 га
 Категория земли: пром. назначения
 Вид разрешенного использования: промышленность

Продается участок промышленного назначения общей площадью 20 Га, возможно приобрести от 50 соток. Место супер проездное и удобное - Московская область, Можайский район, рядом с д. Отяково, напротив таможенный терминал. Хорошая транспортная доступность: первая линия Минского шоссе, 85 км от МКАД. Предложение для тех кому нужен промышленный участок для создания производства и коммерческой деятельности в Московской области. На участке Вы можете разместить любые производственные объекты (цеха, склады, заводы, АЭС, ГЭС, офисы и пр.) По границе проходит газ и электричество (возможны очень большие мощности). Рядом г. Можайск (2 км). Земля оформляется в собственность на физическое или юридическое лицо.



ID:2617888

+7 985 282-28-08

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)[Продать быстрее](#)

Просмотров: всего 296, за сегодня 12

[Выделение](#) [Премиум](#) сегодня, 14:30

ЦИАН ID 2617888

<http://mohaysk.cian.ru/sale/suburban/147617447/>

Объекты-аналоги в рамках затратного подхода

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ													Этажность: 2 • Высота, м: 4,4		КС-1		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:													ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные				
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные													КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы				
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные													ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные / деревянные / керамическая плитка				
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные оштукатуренные / из гипсобетонных плит / из железобетонных плит													Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.03.000.0006													до 10000		Есолоп	руб на 1 м³	7 159
ФУНДАМЕНТЫ (ПОД ЗЕМЛЯНОЙ ЧАСТЬЮ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦА, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОМТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
645,37 9,02%		1287,27 17,98%	214,07 2,99%	715,69 10,00%	287,51 4,02%		715,69 10,00%	571,57 7,98%	571,57 7,98%	645,37 9,02%	838,21 11,71%	252,37 3,53%	147,24 2,06%	171,96 2,40%	94,67 1,32%		7158,57 100,00%

СКЛАДЫ ГОТОВЫХ ИЗДЕЛИЙ													Высота, м: 5,85		КС-4		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:													КРОВЛЯ — Два слоя рулонная				
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный													ПОЛЫ — Асфальтовые / бетонные				
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные													Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.15.000.0020															Есолоп	руб на 1 м³	2 061
ФУНДАМЕНТЫ (ПОД ЗЕМЛЯНОЙ ЧАСТЬЮ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦА, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОМТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
350,43 17,00%	721,46 35,00%	123,61 6,00%		226,80 11,00%	82,60 4,01%		103,01 5,00%	206,21 10,00%	41,20 2,00%	103,01 5,00%		20,60 1,00%	20,60 1,00%	61,84 3,00%			2061,40 100,00%

МАТЕРИАЛЬНЫЕ СКЛАДЫ БЕЗ РАМП													Этажность: 1 • Высота, м: 5,85		КС-1		
ОПИСАНИЕ:													КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
Здание одноэтажное													ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный				
													СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные / кирпичные				
													ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.19.000.0003													*500		Есолоп	руб на 1 м³	4 591
ruC3.19.000.0004													*1000		Есолоп	руб на 1 м³	3 879
ruC3.19.000.0005													*2000		Есолоп	руб на 1 м³	3 793
ruC3.19.000.0006													*3000		Есолоп	руб на 1 м³	3 060
ruC3.19.000.0007													*5000		Есолоп	руб на 1 м³	2 695
ruC3.19.000.0008													*7000		Есолоп	руб на 1 м³	2 371

ФУНДАМЕНТЫ (ПОД ЗЕМЛЯНОЙ ЧАСТЬЮ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦА, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОМТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
688,74 15,00%	459,10 10,00%	1147,84 25,00%	137,68 3,00%	596,77 13,00%	275,52 6,00%		321,42 7,00%	367,30 8,00%	137,68 3,00%	367,30 8,00%				91,77 2,00%			4591,14 100,00%
581,94 15,00%	387,96 10,00%	969,89 25,00%	116,36 3,00%	504,31 13,00%	232,71 6,00%		271,60 7,00%	310,34 8,00%	116,36 3,00%	310,34 8,00%				77,62 2,00%			3879,41 100,00%
493,22 13,00%	379,43 10,00%	834,61 22,00%	113,78 3,00%	568,97 15,00%	265,46 7,00%		303,51 8,00%	265,46 7,00%	151,66 4,00%	303,51 8,00%				113,78 3,00%			3793,40 100,00%
306,06 10,00%	306,06 10,00%	642,68 21,00%	91,77 3,00%	489,64 16,00%	214,27 7,00%		244,81 8,00%	244,81 8,00%	122,49 4,00%	306,06 10,00%				91,77 3,00%			3060,44 100,00%
215,64 8,00%	269,37 10,00%	485,04 18,00%	80,87 3,00%	458,08 17,00%	188,69 7,00%		215,64 8,00%	242,42 9,00%	107,82 4,00%	350,24 13,00%				80,87 3,00%			2694,70 100,00%
189,70 8,00%	237,13 10,00%	426,68 18,00%	71,14 3,00%	402,97 17,00%	165,99 7,00%		189,70 8,00%	213,42 9,00%	94,51 3,99%	308,29 13,00%				71,14 3,00%			2370,70 100,00%

Объекты-аналоги в рамках сравнительного подхода

📍 помещение под производство

Московская область, Рузский район, пос. Дорохово,
Московская ул. [Показать на карте](#)

Минское шоссе

65 000 000 руб.

25 591 руб. за м², продажа

📧 [Следить за изменением цены](#)

+7 916 472-72-16

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 2 540 м²
Этаж: 1 из 1
Высота потолков: 7,20 м
Состояние: типовой ремонт

О здании

Тип здания: административное здание
Общая площадь: 2 540 м²

Продажа. Производственно-складской комплекс.
Минское шоссе 65 км от МКАД. Общая площадь 2540 м², высота потолков 7,2 м.
Земельный участок 0,6 Га промышленного назначения, собственность. Огороженная охраняемая территория. Выделенная электрическая мощность 400 кВт. Вода, тепло, канализация - городские сети. Здание обеспечено тремя кран-балками. Хорошие подъездные пути.
Стоимость - 65 млн. рублей.
Ицианд <http://ruza.cian.ru/sale/commercial/5355280/>



Николай Иванович Бердников PRO

Частный маклер

+7 916 472-72-16

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Продать быстрее

Просмотров: всего 335, за сегодня 6

Р Платное



LOFT - офисы в новом БЦ

Продажа оф-в и ПСЧ в БЦ RIVERDALE. Павелецкая н т./м2. Готовность 100%. На офисы площадью от 150 м² 10%!

Тел.: (495) 120-00-38

<http://cian.ru/sale/commercial/5355280/>

📍 помещение под производство

Московская область, Рузский район, Тучково пгт

[Показать на карте](#)

200 000 000 руб.

21 165 руб. за м², продажа

📌 [Следить за изменением цены](#)

+7 916 472-72-16

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 9 450 м²
Этаж: 1 из 4

О здании

Год постройки: 2006
Тип здания: административное здание
Общая площадь: 9 450 м²

Современный производственный комплекс под пищевое производство, расположенный 68 км от МКАД по Минскому шоссе.

Общая площадь комплекса 9450 м², в т.ч.:

- производственно-складские помещения 6200 м², высота потолков 6 м;

- офисные и бытовые помещения ~ 3200 м², высота потолков от 3 до 4,6 м.

Комплекс оснащен приточно-вытяжной системой, системой противопожарной безопасности, лабораторией для проверки качества продукции. Центральная система кондиционирования воздуха.

Полы в производственных помещениях покрыты полиуретановым покрытием для пищевых производств.

Земельный участок 1,5 Га в собственности.

Электричество - 1000 кВт, отопление от собственной газовой котельной, водоснабжение скважина, канализация собственная КНС.

Стоимость 200 млн. рублей



Николай Иванович Бердников **PRO**

Частный маклер

+7 916 472-72-16

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

<http://rua.cian.ru/sale/commercial/14474415/>

Продать быстрее

Просмотров: всего 234, за сегодня 4

Премиум

сегодня, 10:19



LOFT - офисы в новом БЦ

Продажа оф-в и ПСН в БЦ RIVERDALE. Павелецкая наб. От 107 т./м². Готовность 100%. На офисы площадью от 150 м - скидка 10%!

Тел.: (495) 120-00-38

РЕКЛАМА

📍 помещение под производство

Калужская область, Боровский район, Боровск,
Московская ул., 27А [Показать на карте](#)

40 000 000 руб.

21 945 руб. за м², продажа

✉ [Следить за изменением цены](#)

+7 903 170-45-54

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 1 823 м²
Этаж: 1 из 2
Высота потолков: 6 м
Состояние: требуется косметический ремонт

О здании

Тип здания: административное здание
Класс: С
Общая площадь: 1 411 м²
Участок: в собственности
Категория: действующий

Продажа производственной базы в Боровске. 110 км от МКАД.
Калужская область, г. Боровск, ул. Московская, дом 27.
Земельный участок 14123 м² в собственности. Земли промышленного назначения.
На огороженном участке 5 строений общей площадью 1411 м². В том числе:
1. Здание конторы 2-х этажное здание общей площадью 428,8 м².
2. Мастерская одноэтажное здание с пристройкой общей площадью 411,7 м².
3. Оздоровительный комплекс баня, парная, комната отдыха общей площадью 79 м².
4. Автогараж с пристройкой 605,6 м².
5. Склад 297,7 м².

Все строения отапливаемые. Помещения свободного назначения, можно использовать под любое производство.

ГШРП в собственности, газ среднего давления.
Своя подстанция, выделенная мощность 400 кВт.



ID:333643

+7 903 170-45-54

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Продать быстрее

Просмотров: всего 150, за сегодня 1 [Платное](#)



ЖК Сокол. Дом построен.
Скидки до 350 000 руб. +7(812)966-78-58.

<http://kaluga.cian.ru/sale/commercial/137682172/>

Объекты-аналоги в рамках доходного подхода

склад

Московская область, Наро-Фоминский район, Наро-Фоминск, ул. Маршала Жукова, 175с1 [Показать на карте](#)

216 000 руб. в месяц
3 000 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 637-80-14

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь: 864 м²
Этаж: 1 из 1

О здании

Тип здания: административное здание
Общая площадь: 864 м²

Склад в аренду 864 метров. Склад расположен в г. Наро-Фоминск. В 55 км от МКАД по Киевскому шоссе. Операционные расходы и коммунальные платежи не включены в стоимость. .



ILM Advisors PRO

+7 495 637-80-14

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Сдать быстрее

Просмотров: всего 41, за сегодня 1

Платное

сегодня, 14:08



Группа компаний СМУ-6
Коммерческие помещения от собственника. Продажа и Аренда. Москва и МО.
Тел.: (495) 236-00-73

РЕКЛАМА

<http://naro-fominsk.cian.ru/rent/commercial/147932393/>

склад

Московская область, Можайский район, Можайск, Полевая ул., 29 [Показать на карте](#)

1 416 600 руб. в месяц
3 600 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 370-48-95

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь: 4 722 м²
Этаж: 1 из 1
Высота потолков: 9,70 м

О здании

Тип здания: административное здание
Класс: В
Общая площадь: 4 722 м²

Просьба агентам не звонить. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Предлагается в аренду склад 4 722 кв.м по Можайскому шоссе, Можайск в 110 км от МКАД.

Возможно деление площади от 2 300 кв.м. Высота потолков от 8.2 до 9.7 м. Полы - антипыль. Доступные ворота в блоке: 4 шт докового типа.

Блок находится на 1 эт.

Отапливаемый, приточно-вытяжная вентиляция, канализация, 480 кВт, объект под охраной, интернет и телефония.

Без комиссии. ID 2418-1.



PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость PRO

+7 926 370-48-95

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

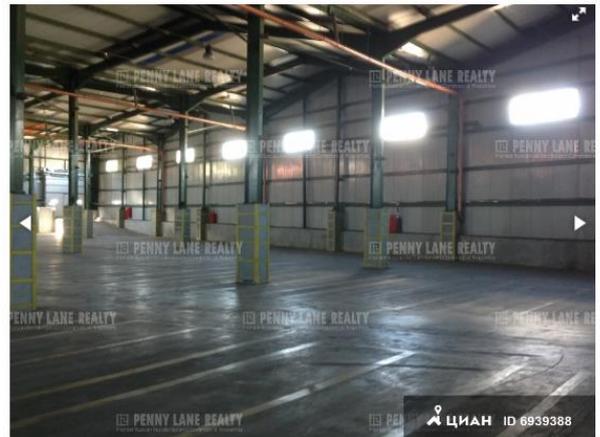
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Сдать быстрее

Просмотров: всего 40, за сегодня 1

Платное

21 ноя, 21:40



Бизнес-парк на Магистральной
Продажа офисных, складских блоков, торговых помещений, ОСЗ. От 90 кв. м. 200 м. от метро. Удобный подъезд.
Тел.: (495) 104-59-23

РЕКЛАМА

<http://mohaysk.cian.ru/rent/commercial/148599355/>

📍 помещение под производство

Московская область, Рузский район, Тучково пгт, Восточный мкр, 6/1 [Показать на карте](#)

675 000 руб. в месяц

3 000 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 370-48-95

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	2 700 м²
Этаж:	2 из 2
Высота потолков:	5,90 м

О здании

Тип здания:	административное здание
Класс:	C
Общая площадь:	2 700 м²

Просьба агентам не звонить. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Предлагается в аренду производственное помещение 2 700 кв.м по Минскому шоссе, Тучково в 70 км от МКАД.

Площадь не делится. Высота потолков от 5.9 до 0 м. Полы - антипыль. Доступные ворота в блоке: 3 шт докового типа.

Блок находится на 2 эт. Нагрузка на пол 6 т/м². Помещение обслуживают грузовые лифты: 2 шт по 3 т. На объекте есть крановые устройства: грузовые лифты 2 шт - 3 т.

Отопляемый, естественная вентиляция, ливневка-септик, 3 200 кВт, интернет и телефония.

Без комиссии. ID 1740-2.



PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость PRD

+7 926 370-48-95

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Сдать быстрее](#)

Просмотров: всего 45, за сегодня 2 Платное 21 ноя, 21:20



Группа компаний СМУ-6

Коммерческие помещения от собственника. Продажа и Аренда. Москва и МО.

Тел.: (495) 236-00-73

РЕКЛАМА



Бизнес-парк на Магистральной

Продажа офисных, складских блоков, торговых помещений, ОСЗ. От 90 кв. м. 200 м. от метро. Удобный подъезд.

Тел.: (495) 104-59-23

РЕКЛАМА

<http://rua.cian.ru/rent/commercial/148826186/>

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-
ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"15" ноября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 31.10.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Строй Мастер", ИНН: 5032132591, ОГРН: 1055006334866, дата гос. регистрации: 15.07.2005, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Одинцово Московской области, КПП: 503201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Одинцовский район, пос. Летний Отдых, Звенигородское шоссе, д.3

Вид права: Собственность

Объект права: Дом охраны, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 367,9 кв. м, инв. № 256:074-9797 лит. 2Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос. Дорохово, ул. Школьная, д.22, строен.5

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-19/070/2009-403

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" ноября 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-19/049/2013-453

Регистратор

Аванесова А. В.



(подпись)

50-АГЧ 926106

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"15" ноября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 31.10.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Строй Мастер", ИНН: 5032132591, ОГРН: 1055006334866, дата гос.регистрации: 15.07.2005, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Одинцово Московской области, КПП: 503201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Одинцовский район, пос.Летний Отдых, Звенигородское шоссе, д.3

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание: склад-холодильник, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 636,1 кв. м, инв.№ 256:074-4834, лит. В.в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Рузский район, Администрация пос.Дорохово, пос.Дорохово, ул.Школьная, д.22, строен.2

Кадастровый (или условный) номер: 50:19:0040502:311

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" ноября 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-19/049/2013-455

Регистратор

Аванесова А. В.



(подпись)

50-АЕН 020109

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"15" ноября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 31.10.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Строй Мастер", ИНН: 5032132591, ОГРН: 1055006334866, дата гос. регистрации: 15.07.2005, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Одинцово Московской области, КПП: 503201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Одинцовский район, пос. Летний Отдых, Звенигородское шоссе, д.3

Вид права: Собственность

Объект права: Здание: Гараж, назначение: нежилое, 1 - этажное, общая площадь 239 кв.м, инв. № 74-5788, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Рузский район, пос. Дорохово, ул. Школьная, д.24, строен.4

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-19/033/2006-024

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" ноября 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-19/049/2013-448

Регистратор

Аванесова А. В.



(подпись)

50-АЕН-926102

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

15 ноября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 31.10.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Строй Мастер", ИНН: 5032132591, ОГРН: 1055006334866, дата гос.регистрации: 15.07.2005, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Одинцово Московской области, КПП: 503201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Одинцовский район, пос.Летний Отдых, Звенигородское шоссе, д.3

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание :Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1013,7 кв. м, инв.№ 256:074-9805, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Рузский район, пос.Дорохово, ул.Школьная, д.22, стр.4

Кадастровый (или условный) номер: 50:19:0040502:306

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" ноября 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-19/049/2013-454

Регистратор

Аванесова А.В.



(подпись)

50-АЕН 926107

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"15" ноября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 31.10.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Строй Мастер", ИНН: 5032132591, ОГРН: 1055006334866, дата гос.регистрации: 15.07.2005, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Одинцово Московской области, КПП: 503201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Одинцовский район, пос.Летний Отдых, Звенигородское шоссе, д.3

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под складской комплекс (оптово-промышленную базу), общая площадь 10455 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Установлено относительно ориентира гараж, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Московская область, Рузский район, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул.Школьная, дом 24, строение 4

Кадастровый (или условный) номер: 50:19:0040502:133

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" ноября 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-19/049/2013-447

Регистратор

Аванесова А. В.



(подпись)

50-7/ЕН 926101

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"15" ноября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 31.10.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Строй Мастер", ИНН: 5032132591, ОГРН: 1055006334866, дата гос.регистрации: 15.07.2005, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Одинцово Московской области, КПП: 503201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Одинцовский район, пос.Летний Отдых, Звенигородское шоссе, д.3

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под складской комплекс (оптово-промышленную базу), общая площадь 10 916 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Рузский район, с/п Дороховское, пос. Дорохово, ул.Школьная, д.22, строен.2

Кадастровый (или условный) номер: 50:19:0040502:605

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" ноября 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-19/049/2013-451

Регистратор

Аванесова А.Е.



(подпись)

50-7/ЕН 926105

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"15" ноября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 31.10.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Строй Мастер", ИНН: 5032132591, ОГРН: 1055006334866, дата гос.регистрации: 15.07.2005, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Одинцово Московской области, КПП: 503201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Одинцовский район, пос.Летний Отдых, Звенигородское шоссе, д.3

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение бани, общая площадь 1075 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Установлено относительно ориентира здание, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Московская область, Рузский район, Сельское поселение Дороховское, пос.Дорохово, ул. Школьная, д.16

Кадастровый (или условный) номер: 50:19:0040502:124

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" ноября 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-19/049/2013-449

Регистратор

Аванесова А. В.



М.П.

(подпись)

50-АЕН 926104

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

дом охраны

наименование объекта недвижимого имущества

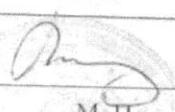
Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

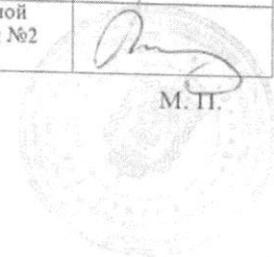
Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Рузский район	
Муниципальное образование	Тип	сельское поселение
	Наименование	Дороховское
Населенный пункт	Тип	поселок
	Наименование	Дорохово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Школьная
Номер дома	22	
Номер корпуса		
Номер строения	5	
Литера	2Б	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	256:074-9797

Технический паспорт составлен по состоянию на

06 декабря 2013 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "Строй Мастер"		Западный филиал ГУП МО "МОБТИ" Тучковское отделение	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор Демченков А.В.		Руководитель комплексной производственной группы №2 Минаев И.А.	



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Описание (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения о здании	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план М 1:85000	5
6	Ситуационный план М 1:1500	6
7	Плэтажный план здания М 1:100	7,8
8	Экспликация к поэтажному плану здания	9
9	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	10

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование дом охраны

Год завершения строительства 2009

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен _____

Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей _____

Строительный объем 1331 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 367,9 кв.м

Площадь застройки 233,6 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

3.4. Примечание

Балансовая стоимость не предоставлена. Ипотека в силу закона.

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 06 декабря 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
2Б	основное строение	2 009		

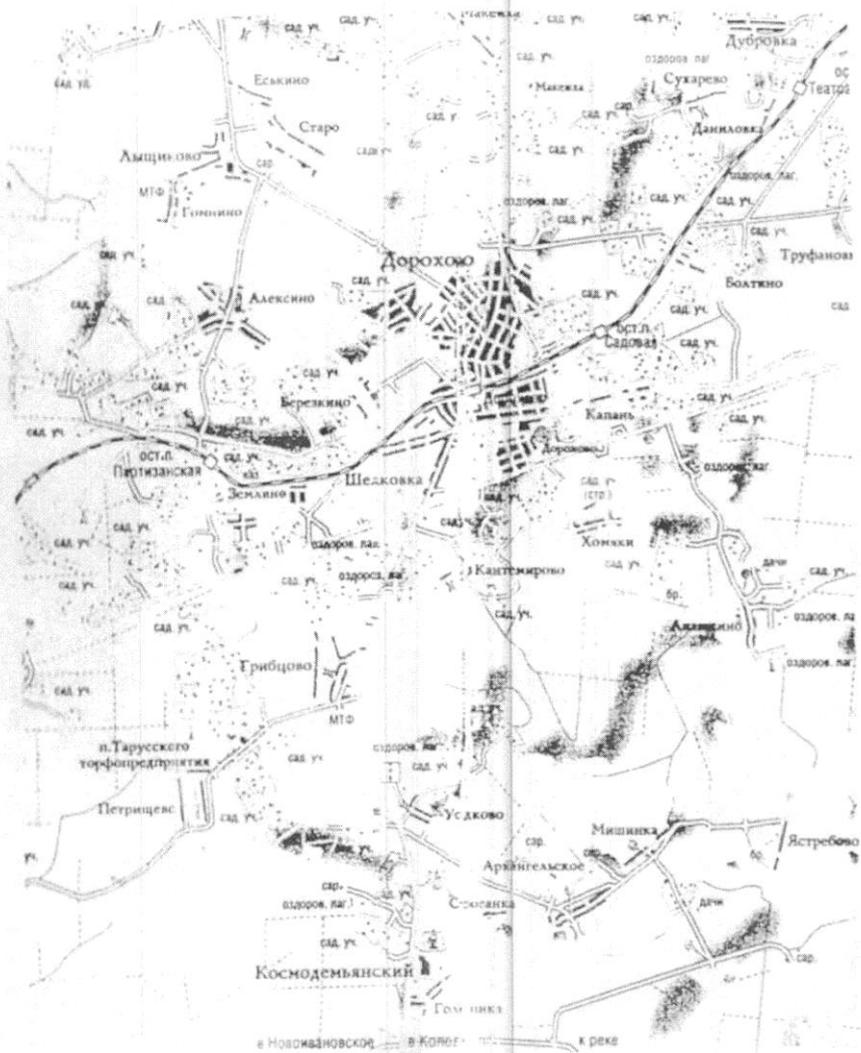
стр 4

5. Ситуационный план

д.с.м. охраны
наименование здания

М 1:85000

Лист 1 Всего листов 1



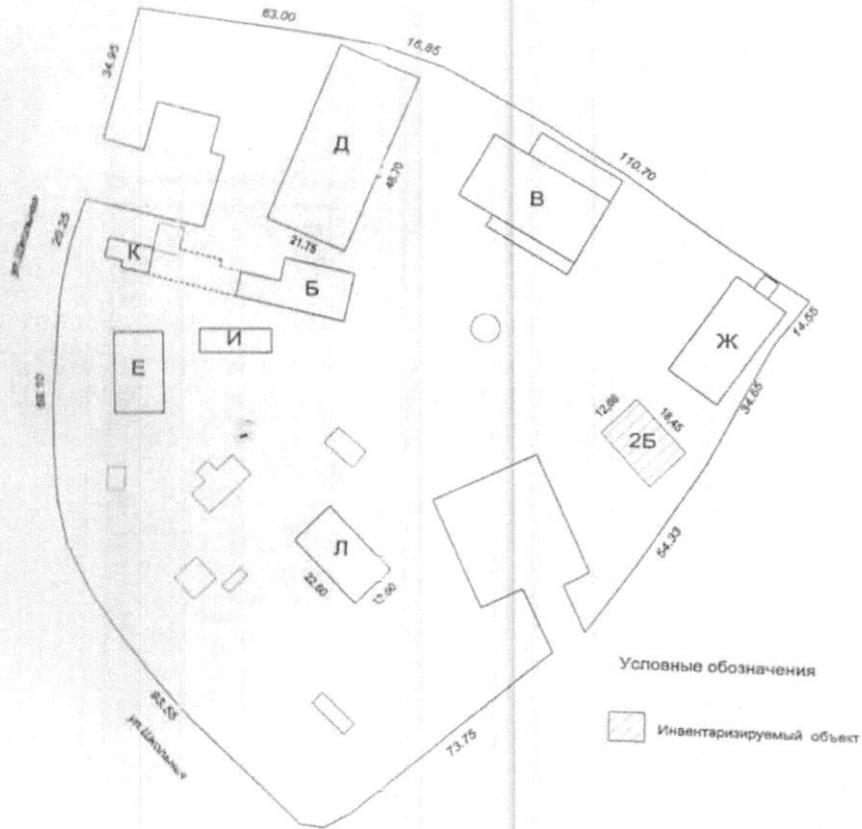
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Инодружников А.В.		Мишаев И.А.	

6. План объекта

дом охраны
наименование здания

M 1:1500

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Подружников А.В.	<i>[Signature]</i>	Минаев И.А.	<i>[Signature]</i>

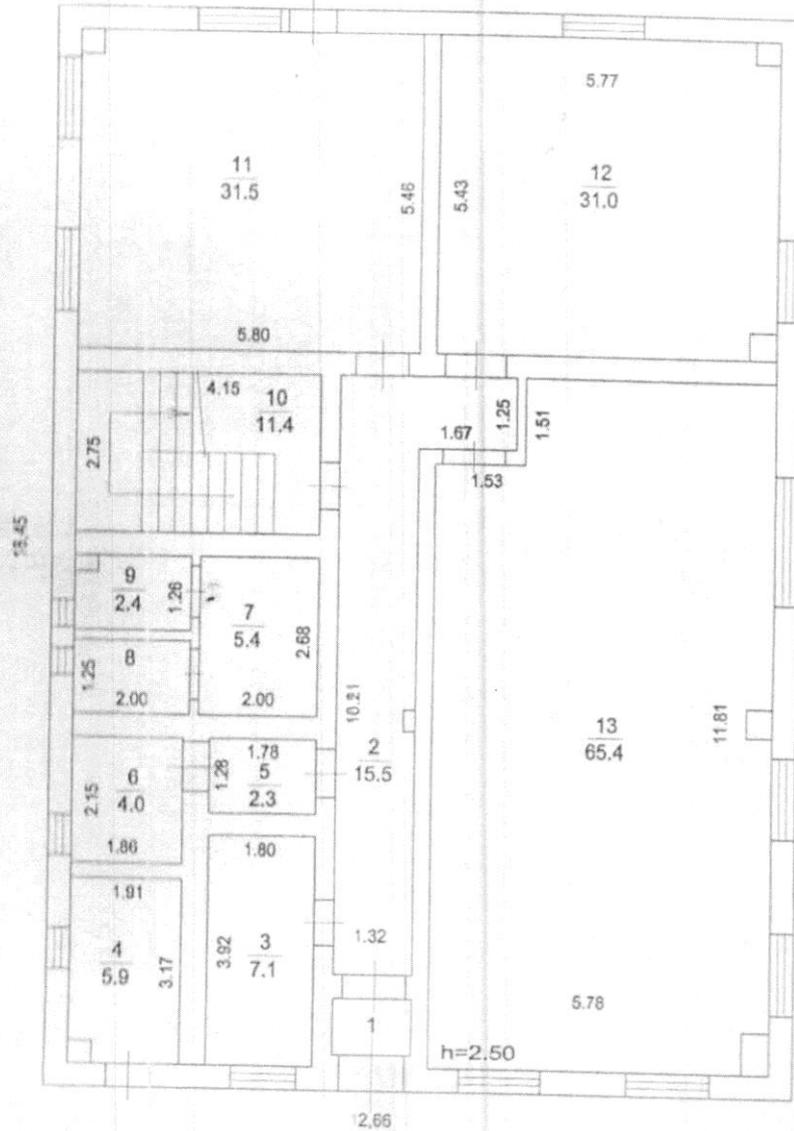
7. План этажа здания

М 1-100

Лист 1 Всего листов 2

1 этаж

Лит. "25"



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Подружешников А.В.	<i>[Signature]</i>	Мишаев И.А.	<i>[Signature]</i>

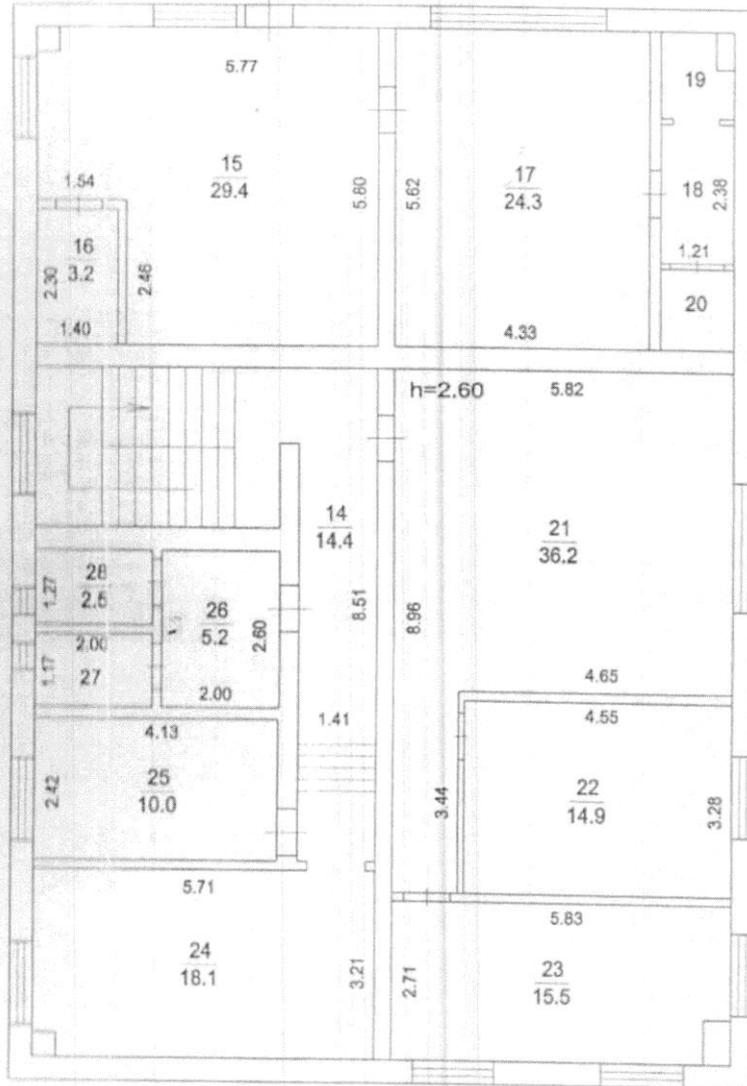
7. План этажа здания

М 1:100

Лист 2 Всего листов 2

2 этаж

Лит. "ББ"



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Подружников А.В.	<i>[Signature]</i>	Минаев И.А.	<i>[Signature]</i>

8. Экспликация к плану этажей здания

№ п/п	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1Б			1	помещение	1,3	2,50	
2Б			2	помещение	15,5		
3Б			3	помещение	7,1		
4Б			4	помещение	5,9		
5Б			5	помещение	2,3		
6Б			6	помещение	4,0		
7Б			7	помещение	5,4		
8Б			8	помещение	2,5		
9Б			9	помещение	2,4		
10Б			10	помещение	11,4		
11Б			11	помещение	31,5		
12Б			12	помещение	31,0		
13Б			13	помещение	65,4		
1Б	1	1	1	помещение	14,4	2,60	
2Б			2	помещение	29,4		
3Б			3	помещение	3,2		
4Б			4	помещение	24,3		
5Б			5	помещение	2,9		
6Б			6	помещение	1,6		
7Б			7	помещение	1,7		
8Б			8	помещение	36,2		
9Б			9	помещение	14,9		
10Б			10	помещение	15,5		
11Б			11	помещение	18,1		
12Б			12	помещение	10,0		
13Б			13	помещение	5,2		
14Б			14	помещение	2,3		
15Б			15	помещение	2,5		
<i>Всего-</i>					<i>367,9</i>		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО Строй Мастер	индивидуальная	Свидетельство о государственной регистрации сер. 50-АЕ № 926106 от 15.11.2013 г., запись регистрации № 50-50-19/049/2013-453 от 15.11.2013 г. Договор купли-продажи от 31.10.2013 г. (ИПОТЕКА в силу закона)	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Подпругинков А.В.		Минаев И.А.	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

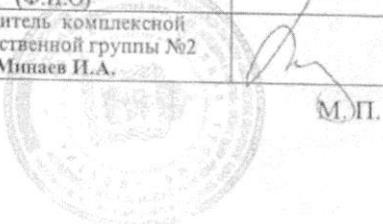
склад-холодильник

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Рузский район	
Муниципальное образование	Тип	сельское поселение
	Наименование	Дороховское
Населенный пункт	Тип	поселок
	Наименование	Дорохово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Школьная
Номер дома	22	
Номер корпуса		
Номер строения	2	
Литера	В, в	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер здания		
Идентификационный номер здания	256:074-4834	

Технический паспорт составлен по состоянию на 06 декабря 2013 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "Строй Мастер"		Западный филиал ГУП МО "МОБТИ" Тучковское отделение	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Подобное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор Демченко А.В.		Руководитель комплексной производственной группы №2 Минаев И.А.	

2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Описание (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения о здании	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план М 1:85000	5
6	Ситуационный план М 1:1500	6
7	Полэтажный план здания М 1:200	7
8	Экспликация к поэтажному плану здания	8
9	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

3. Общие сведения о здании

Наименование склад-холодильник

Год завершения строительства 1990

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен бетонные панели

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей _____

Строительный объем 4088 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 643,9 кв.м

Площадь застройки 870,7 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

3.4. Примечание

Перепланировка помещения 1. Балансовая стоимость не предоставлена. Ипотека в силу закона.

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 06 декабря 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
В	основное строение	1 990		
в	терраса	1 990		

стр. 4

5. Ситуационный план

склад-холодильник

наименование здания

М 1:85000

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Подпругников А.В.	<i>[Handwritten Signature]</i>	Мишас Н.А.	<i>[Handwritten Signature]</i>

6. План объекта

склад-холодильник
наименование здания

М 1:1500

Лист 1 Всего листов 1

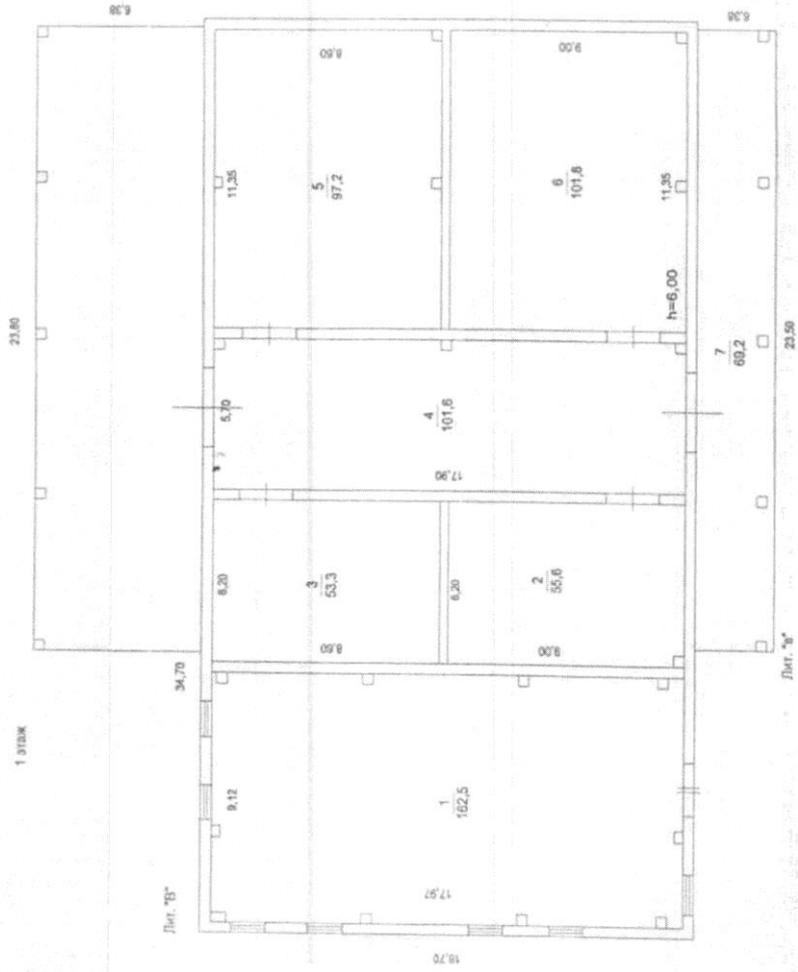


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Подпругищников А.В.	<i>[Signature]</i>	Минаев И.А.	<i>[Signature]</i>

7. План этажа здания

М 1:200

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Подружских А.В.	<i>AS</i>	Минаев И.А.	<i>И</i>

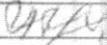
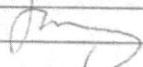
8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
В	1	1	1	помещение	162,5	6,00	
В			2	помещение	55,6		
В			3	помещение	53,3		
В			4	помещение	101,6		
В			5	помещение	97,2		
В			6	помещение	101,8		
В			7	помещение	2,7		
в			8	помещение	69,2		
<i>Всего:</i>					<i>643,9</i>		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО Строй Мастер		Свидетельство в государственной регистрации сер. 50-АЕ № 926108 от 15.11.2013 г., запись регистрации № 50-50-19/049/2013-455 от 15.11.2013 г. Договор купли-продажи от 31.10.2013 г. ИПОТЕКА в силу закона.	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Подпрузников А.В.		Минаев И.А.	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

гараж

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Рузский район	
Муниципальное образование	Тип	сельское поселение
	Наименование	Дороховское
Населенный пункт	Тип	поселок
	Наименование	Дорохово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Школьная
Номер дома	24	
Номер корпуса		
Номер строения	4	
Литера	Л	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	256:074-5788	

Технический паспорт составлен по состоянию на _____

06 декабря 2013 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "Строй Мастер"		Западный филиал ГУП МО "МОБТИ" Тучковское отделение	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор Демченков А.В.		Руководитель комплексной производственной группы №2 Минаев И.А.	

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения о здании	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план М 1:85000	5
6	Ситуационный план М 1:1500	6
7	Позэтажный план здания М 1:100	7
8	Экспликация к поэтажному плану здания	8
9	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

3. Общие сведения о здании

Наименование гараж

Год завершения строительства _____

Год ввода в эксплуатацию _____

Материал стен _____

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей _____

Строительный объем 1168 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 239,0 кв.м

Площадь застройки 284,8 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

3.4. Примечание

Балансовая стоимость не предоставлена. Ипотека в силу закона.

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 06 декабря 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Л	основное строение	1981		

стр. 4

5. Ситуационный план

гараж

ИЗМЕНОВАНИЕ ЗДАНИЯ

М 1:85000

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Подпругинов А.В.		Минаев И.А.	

6. План объекта

гараж
наименование здания

М 1:1500

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Подпругиных А.В.	<i>[Signature]</i>	Минаев И.А.	<i>[Signature]</i>

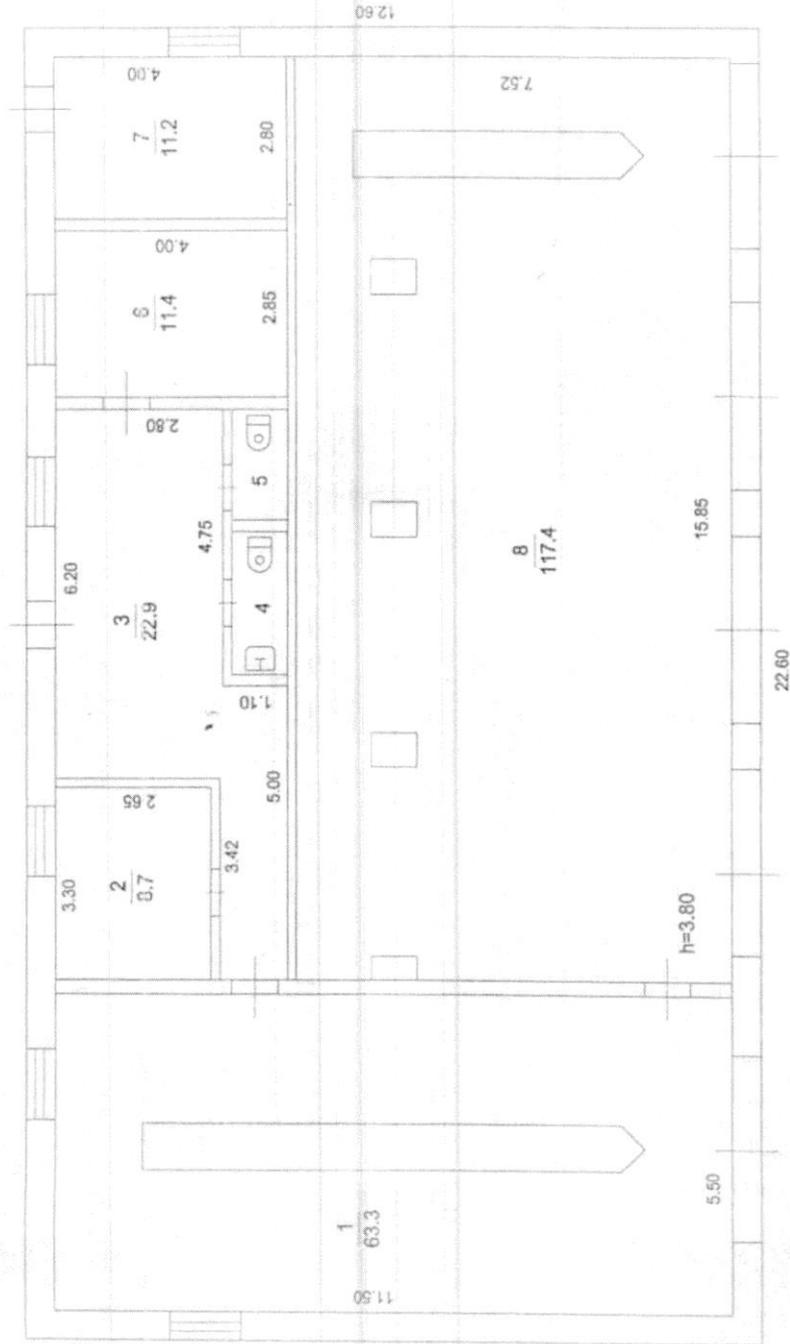
7. План этажа здания

М 1:100

Лист 1 Всего листов 1

Лит. Л

1 этаж



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Подружников А.В.		Минаев И.А.	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв. м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Л	1	1	1	помещение	63,3	3,80	
Л			2	помещение	8,7		
Л			3	помещение	22,9		
Л			4	помещение	2,3		
Л			5	помещение	1,8		
Л			6	помещение	11,4		
Л			7	помещение	11,2		
Л			8	помещение	117,4		
<i>Всего:</i>					239,0		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО Строй Мастер		Свидетельство о государственной регистрации сер. 50-АЕ № 926102 от 15.11.2013 г. запись регистрации № 50-50-19/049/2013-448 от 15.11.2013 г. Договор купли-продажи от 31.10.2013 г. ИПОТЕКА в силу закона	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Подпрудников А.В.		Минаев И.А.	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

склад

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Рузский район	
Муниципальное образование	Тип	сельское поселение
	Наименование	Дороховское
Населенный пункт	Тип	поселок
	Наименование	Дорохово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Школьная
Номер дома	22	
Номер корпуса		
Номер строения	4	
Литера	Д	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	256:074-9805

Технический паспорт составлен по состоянию на 06 декабря 2013 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "Строй Мастер"		Западный филиал ГУП МО "МОБТИ" Тучковское отделение	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор Демченков А.В.		Руководитель комплексной производственной группы №2 Минаев И.А.	

М. П.

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения о здании	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план М 1:85000	5
6	Ситуационный план М 1:1500	6
7	Позтажный план здания М 1:200	7
8	Экспликация к поэтажному плану здания	8
9	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

3. Общие сведения о здании

Наименование склад

Год завершения строительства 1986

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен бетонные панели

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 7414 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 1 013,7 кв.м

Площадь застройки 1059,2 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание ---

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

3.4. Примечание

Балансовая стоимость не предоставлена. Ипотека в силу закона.

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 06 декабря 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Д	Основное строение	1986		

стр. 4

6. План объекта

склад

наименование здания

M 1:1500

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Подружников А.В.	<i>[Signature]</i>	Минаев И.А.	<i>[Signature]</i>

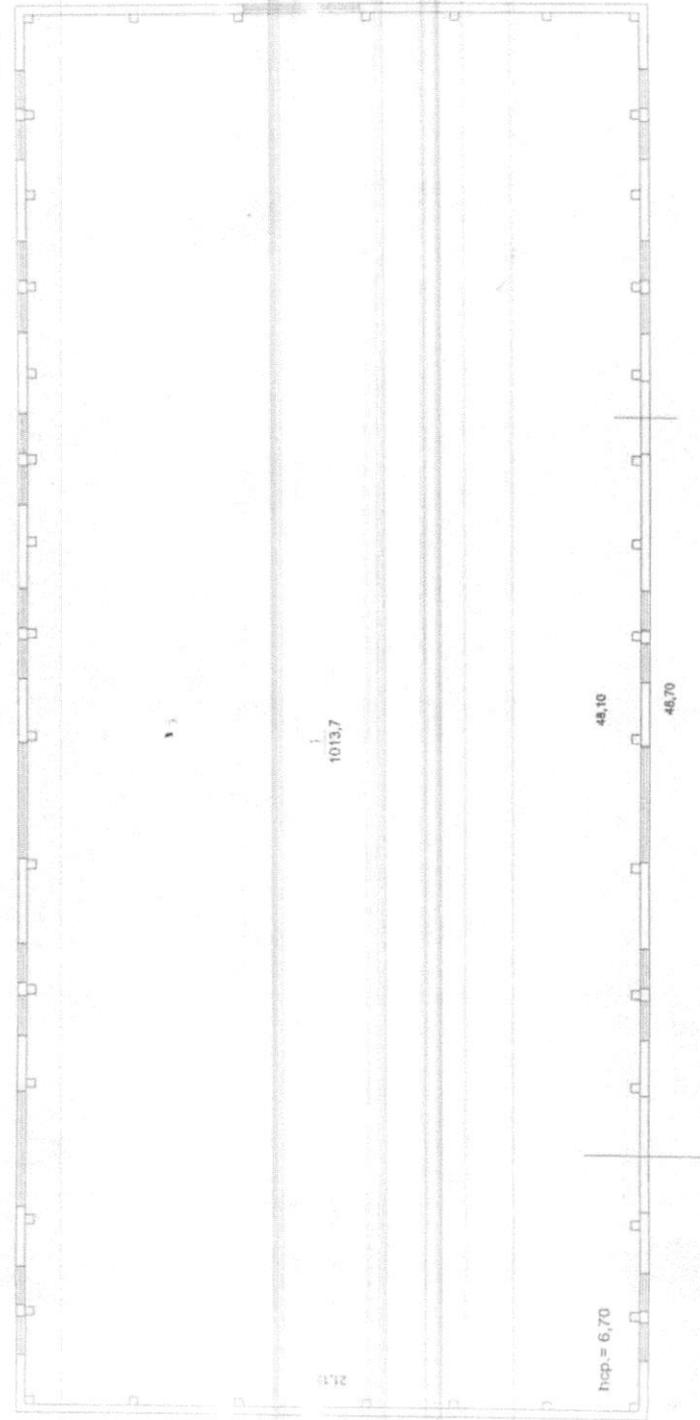
7. План этажа здания

М 1:200

Лист 1 Всего листов 1

1 этаж

Лит. Д



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Подпругиных А.В.	<i>А.В. Подпругиных</i>	Мишаев И.А.	<i>И.А. Мишаев</i>

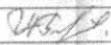
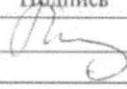
8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Д	1	1	1	помещение	1013,7	6,70	
<i>Всего:</i>					<i>1013,7</i>		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО Строй Мастер	индивидуальная	Свидетельство о государственной регистрации сер. 50-АЕ № 926107 от 15.11.2013 г., запись регистрации № 50-50-19/049/2013-454 от 15.11.2013 г. Договор купли-продажи от 31.10.2013 г. ИПОТЕКА в силу закона	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Подружников А.В.		Минаев И.А.	

Федеральное бюджетное учреждение "Кадстровая палата" по Московской области, Рузский отдел
(полномочное органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

08.08.2011 № МО-11/ЗВ/1-405659

В.1

1	Кадастровый номер	50:19:0040502:124	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
Общие сведения							
4	Предельные номера:						
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	19.09.2008					
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Ориентир здания						
8	Центровой адрес ориентира: обл. Московская, р-н Рузский, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, дом 16						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли населенных пунктов	
9	Разрешенное использование: Под размещение банн						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:						
11	Площадь: 1075 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 1035848.5	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 963.58	14	Система координат: МСК-50, зона 1
15	Сведения о правах: Правообладатель: Хромов Д.Ю.	Вид права: Собственность		Особые отметки:			
16	Особые отметки:						
17	Особые отметки:						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образующих участков:				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:				

Начальник отдела
(подпись, должность)

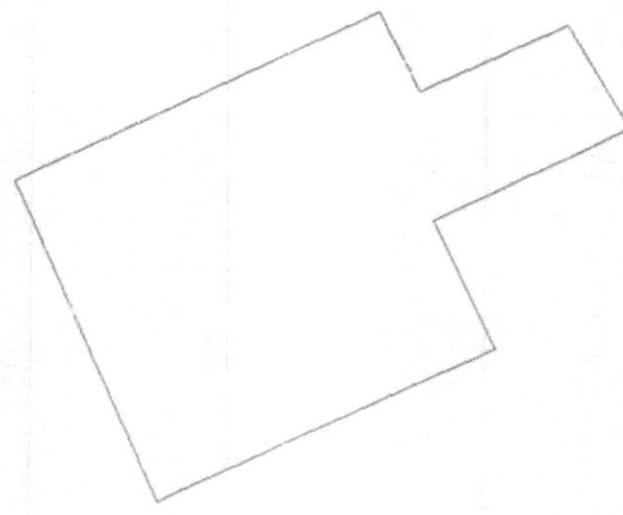
МП (подпись)

В.А. Харигонов
(подпись, фамилия)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

08.08.2011 № МО-ПЗВЛ-405659

1	Код электронный номер	2	Лист № 2	3	Всего листов 2
	50:19:0040502:124	План (чертеж, схема)	земельного участка		
5	Масштаб 1:500				

Центр независимой экспертизы собственности
(наименование должности)



М.П. (подпись)

В.А. Харитонов
(инициалы, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"12" декабря 2013 г. № МО-13/ЗВ-1562436

Кадастровый номер: 50:19:0040502:124

1	Сведения о частях земельного участка и обременениях		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	Номер учётной номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	2	3				
	1	весь				
	Залог в силу закона		4	5		
				Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество)		

Начальник Звенигородского отдела
(подпись, должность)

Д. В. Васенко
(подпись)



Д. В. Васенко
(подпись, должность)

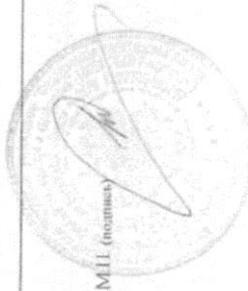
Формат федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(подпись и печать органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

1	Кадастровый номер	50:19:0040502:605	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2		
Общие сведения								
4	Предельные номера:	50:19:0040502:155	6					
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 06.09.2012							
7	Местонахождение: Московская область, Рузский район, с/п Доруховское, п. Дорухово, ул. Школьная, дом 22, стр. 2							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование: Под складской комплекс (опто-промышленную базу)							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:							
11	Площадь: 10916+/-73 кв. м	12	Кадастровый номер (руб.): 7510208	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 688	14	Система координат: МСК-50, зона 1	
15	Сведения о правах:							
16	Особые отметки:							
17	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки:							
18	18.1 Номера образованных участков: 50:19:0040502:604, 50:19:0040502:605							
	18.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____							
	18.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:19:0040502:155							

Инициалы Рузского отдела
(инициалы должности)

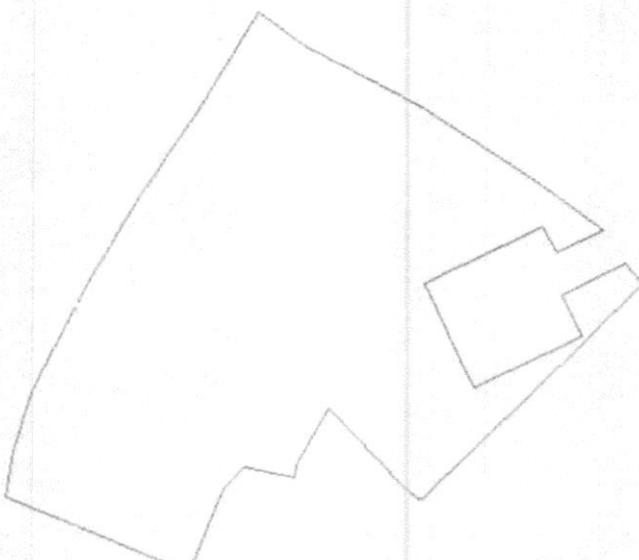


В.А. Харитонов
(инициалы, фамилия)

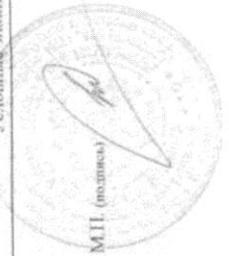
В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

14.09.2012 № МО-12/ВВ-664735

1	Кадастровый номер: 50:19:0040502:605	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
<p>План (чертеж, схема) земельного участка</p> 					
5	Масштаб: 1:1500				

Условные знаки: —



М.П. (подпись)

Начальник Гусевского отдела
(подпись и должность)

В. А. Харитонов
(инициалы, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"12" декабря 2013 г. № МО-13/ЭВ-1562421

1		Кадастровый номер: 50:19:0040502:605		2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка в обременениях							
4	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	4	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения	5
	1	2	3				
1	1	—	весь	4	Залог в силу закона	Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество)	5

Начальник Звенигородского отдела
(подпись и печать должностного лица)

И. В. Васильев
(подпись, фамилия)



Федеральное бюджетное учреждение "Кадастровая палата" по Московской области, Рузский отдел
 (наименование органа кадастрового учета)
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 08.08.2011 № МО-11/ЗВ/1-404649

В.1

1	Кадастровый номер	50:19:0040502:133	2	Лист № 1	3	Всего листов	2	
Общие сведения								
4	Пределыные номера	50:19:0040502:113	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 16.07.2009				
5								
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир гараж.							
8	Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Рузский, с/пос. Дороховское, п. Дорохово, ул. Школьная, дом 24, строение 4							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование: Под складской комплекс (оптгово-промышленную базу)							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: _____							
11	Площадь: 10455 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 7147142,55	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 683,61	14	Система координат: МСК-50, зона 1	
Сведения о правах:								
15	Правообладатель: Хромов Д.Ю.		Вид права: Собственность		Особые отметки: _____			
16	Особые отметки: _____							
17								
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки:								
18.1		Номера образованных участков: 50:19:0040502:132, 50:19:0040502:133						
18.2		Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____						
18.3		Номера участков, подлежащих оптяго с кадастрового учета: 50:19:0040502:113						

Начальник отдела
 (подпись, должность)



В.А. Харитонов
 (подпись, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"12" декабря 2013 г. № МО-13/ЗВ-1562410

1 Кадастровый номер: 50:19:0040502:133

Сведения о частях земельного участка и обременениях		2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения
	1	2	3	4	5
	1	—	вся	Залог в силу закона	Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество)

Начальник Электронного отдела
(подпись)

Д. В. Васильев
(подпись)



Д. В. Васильев
(инициалы, фамилия)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

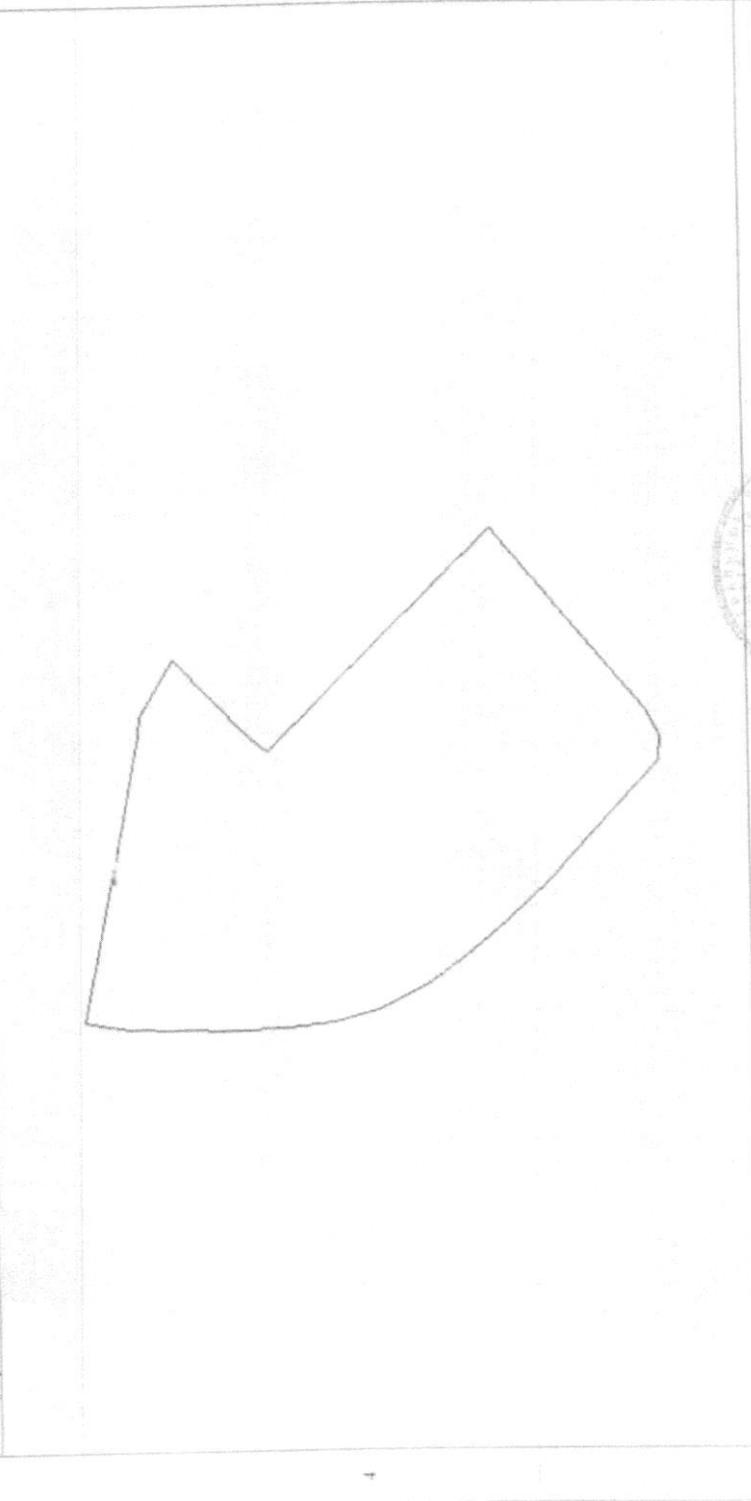
08.08.2011 № МО-11/ЗВ/1-404649

1 Кадастровый номер: 50:19:0040502:133

2 План (чертеж, схема) земельного участка

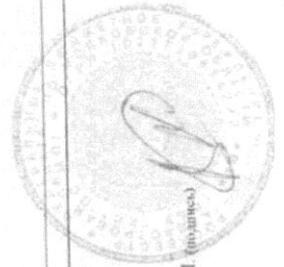
3 Всего листов: 2

4 Лист № 2



5 Масштаб 1:1500

Исполнитель отдела
(подпись и должность)



МП (подпись)

В.А. Харитонов
(подпись, фамилия)