

ИП Струков Александр Викторович  
Ассоциация «СРОО «Экспертный совет», реестровый №1318  
ОГРНИП 316574900052461, ИНН 280602442179  
Почтовый адрес: 302030, г. Орел, ул. Пушкина, д.33а  
Тел.: 8-930-861-90-04; E-mail: a.v.strukov@yandex.ru

# ОТЧЕТ

## № 03-06-19

о результатах определения рыночной стоимости

**Заказчик:** Общество с ограниченной ответственностью «Атлет»

**Исполнитель:** ИП Струков Александр Викторович

**Дата оценки:** 26 июля 2019 года

**Дата составления отчета:** 03 сентября 2019 года

**Конкурсному  
управляющему  
ООО «Атлет»  
Кызласовой Ю.В.**

### **Уважаемая Юлия Владимировна!**

В соответствии с заключенным договором **ИП Струков Александр Викторович** произведена оценка рыночной стоимости имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «Атлет», с целью принятия управленческих решений по имуществу (реализации конкурсной массы должника с торгов).

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

Расчеты проведены по состоянию на **26 июля 2019 года**. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 25 июня 2019 года по 03 сентября 2019 года.

Специалист, подготовивший отчет, обладает документами об образовании, подтверждающими получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

ИП Струков Александр Викторович осуществляет оценочную деятельность в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 135-ФЗ в действующей редакции.

Оценку производит Струков Александр Викторович, член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков 1318 от 30 апреля 2014г. (стаж работы в оценке с 2013 года).

Профессиональная деятельность Оценщика, выполнившего работы по оценке, застрахована САО «ВСК»: страховой полис №1700SB4002909, срок действия: с 01.06.2017 по 31.05.2020. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.

Оценка проведена с соблюдением требований:

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

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

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

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

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

2. Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденных решением Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (протокол № 36/2017 от 24 мая 2017 г.).

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

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

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

**рыночная стоимость объекта оценки, представленного в п. 2.1. на стр. 8 настоящего отчета об оценке по состоянию на 26 июля 2019 года составляет с учетом округления:**

**2 973 833 руб. 00 коп.**

**Два миллиона девятьсот семьдесят три тысячи восемьсот тридцать три рубля 00 коп\***

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство центра технического осмотра, регистрации автотранспортных средств и экзаменационной работы подразделений Управления ГИБДД ГУВД в городе Коломне, общая площадь 1 993 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, №2	50:57:0000000:110	2 463 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство центра технического осмотра, регистрации автотранспортных средств и экзаменационной работы подразделений ГИБДД ГУВД в городе Коломна, общая площадь 308 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, №2	50:57:0050107:22	320 000
3	Сооружение: газопровод высокого и среднего давления, назначение: газоснабжение, протяженность 165,7 м, инв. №077:027-9465, лит. 1Г, 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, д. 2	50:57:0050111:492	190 833
<b>ИТОГО</b>			<b>2 973 833</b>

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

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

С уважением,

Специалист-оценщик



Струков А.В.

## СОДЕРЖАНИЕ:

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>5</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>8</b>
<b>3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>10</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>11</b>
<b>5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>12</b>
<b>6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>14</b>
<b>7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.....</b>	<b>15</b>
7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины.....	15
7.2 Этапы проведения оценки.....	19
<b>8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА .....</b>	<b>21</b>
8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	21
8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных .....	21
8.3 Акт осмотра объекта оценки.....	21
8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	22
8.5 Описание имущественных прав.....	25
8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки .....	28
<b>9. АНАЛИЗ РЫНКА.....</b>	<b>30</b>
9.1 Анализ общей социально-экономической ситуации в Российской Федерации .....	30
9.2 Информация о социально-экономической ситуации в регионе расположения объекта оценки .....	33
9.3 Анализ рынка коммерческой недвижимости .....	35
<b>10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>42</b>
<b>10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>42</b>
<b>10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>44</b>
10.2.1 Затратный подход.....	44
10.2.2 Оценка стоимости прав на земельные участки .....	60
10.2.3 Сравнительный подход .....	75
10.2.4 Доходный подход .....	77
<b>11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>80</b>
<b>12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>82</b>
<b>13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>83</b>
<b>14. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>84</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Общая информация

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующей таблице, принадлежащее ООО «Атлет» на праве собственности.

Таблица – Перечень оцениваемого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство центра технического осмотра, регистрации автотранспортных средств и экзаменационной работы подразделений Управления ГИБДД ГУВД в городе Коломне, общая площадь 1 993 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, №2	50:57:0000000:110
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство центра технического осмотра, регистрации автотранспортных средств и экзаменационной работы подразделений ГИБДД ГУВД в городе Коломна, общая площадь 308 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, №2	50:57:0050107:22
3	Сооружение: газопровод высокого и среднего давления, назначение: газоснабжение, протяженность 165,7 м, инв. №077:027-9465, лит. 1Г, 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, д. 2	50:57:0050111:492

### 1.2 Основание для проведения оценки.

По поручению Заказчика на основании договора №03-06-19 от 25 июня 2019 года Оценщик производит определение рыночной стоимости имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего Отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «Атлет».

### 1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.

В данном отчете для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщик применил сравнительный, доходный и затратный (индикативно) подходы к оценке. Обоснование отказа от использования конкретных подходов при оценке отдельных позиций недвижимого имущества представлено в соответствующих разделах отчета об оценке. Результаты расчетов в рамках каждого из подходов к оценке и итоговая стоимость представлены в нижеследующей таблице.

Таблица – Результаты применения подходов к оценке и итоговая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Стоимость по подходу, руб.			Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
				Затратный	Сравнительный	Доходный			
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство центра технического осмотра, регистрации автотранспортных средств и экзаменационной работы подразделений Управления ГИБДД ГУВД в городе Коломне, общая площадь 1 993 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, №2	50:57:00000 00:110	00-000005	не применялся	2 463 000	не применялся	2 463 000	НДС не облагается	2 463 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство центра технического осмотра, регистрации автотранспортных средств и экзаменационной работы подразделений ГИБДД ГУВД в городе Коломна, общая площадь 308 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, №2	50:57:00501 07:22	00- 00000147	не применялся	320 000	не применялся	320 000	НДС не облагается	320 000
3	Сооружение: газопровод высокого и среднего давления, назначение: газоснабжение, протяженность 165,7 м, инв. №077:027-9465, лит. 1Г, 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, д. 2	50:57:00501 11:492	00000004	229 000	не применялся	не применялся	229 000	38 167	190 833
<b>ИТОГО</b>							<b>3 012 000</b>	<b>38 167</b>	<b>2 973 833</b>

#### **1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки**

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего отчета, принадлежащего ООО «Атлет» на праве собственности, по состоянию на 26 июля 2019 года составляет с учетом округления:

2 973 833 руб. 00 коп.

Два миллиона девятьсот семьдесят три тысячи восемьсот тридцать три рубля 00 коп

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

#### **1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.**

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 2.1 Объект оценки

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующей таблице, принадлежащее ООО «Атлет» на праве собственности.

Таблица – Перечень оцениваемого имущества (состав объекта оценки)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство центра технического осмотра, регистрации автотранспортных средств и экзаменационной работы подразделений Управления ГИБДД ГУВД в городе Коломне, общая площадь 1 993 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, №2	50:57:0000000:110	00-000005	4 864 654,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство центра технического осмотра, регистрации автотранспортных средств и экзаменационной работы подразделений ГИБДД ГУВД в городе Коломна, общая площадь 308 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, №2	50:57:0050107:22	00-00000147	212 878,00
3	Сооружение: газопровод высокого и среднего давления, назначение: газоснабжение, протяженность 165,7 м, инв. №077:027-9465, лит. 1Г, 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, д. 2	50:57:0050111:492	00000004	44 426,76
<b>ИТОГО</b>				<b>5 121 958,76</b>

### 2.2 Имущественные права на объект оценки.

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «Атлет».

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

- инвентаризационные описи основных средств;
- свидетельство о государственной регистрации права собственности;
- договоры купли-продажи земельных участков;
- акты приема-передачи земельных участков.

Таблица – Имущественные права на объекты недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Вид, номер и дата государственной регистрации ограничения (обременения) права
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство центра технического осмотра, регистрации автотранспортных средств и экзаменационной работы подразделений Управления ГИБДД ГУВД в городе Коломне, общая площадь 1 993 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, №2	50:57:0000000:110	Собственность, №50-50-57/033/2014-263 от 03.06.2014	Запрещение сделок с имуществом
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство центра технического осмотра, регистрации автотранспортных средств и	50:57:0050107:22	Собственность, не зарегистрирована	Аренда, №50-50-57/025/2012-358 от 10.05.2012



	экзаменационной работы подразделений ГИБДД ГУВД в городе Коломна, общая площадь 308 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, №2			
3	Сооружение: газопровод высокого и среднего давления, назначение: газоснабжение, протяженность 165,7 м, инв. №077:027-9465, лит. 1Г, 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, д. 2	50:57:00501 11:492	Собственность, №50-50-57/34/2011-290 от 19.09.2011	Запрещение сделок с имуществом

Существующее ограничение (обременение) права: запрещение сделок с имуществом, аренда. Иные ограничения (обременения) прав на объекты недвижимости: запрещение сделок с имуществом.

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

### **2.3 Права, учитываемые при оценке объекта оценки.**

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

### **2.4 Цель оценки.**

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

### **2.5 Предполагаемое использование и связанные с этим ограничения.**

Результаты определения рыночной стоимости имущества, указанного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего отчета об оценке, могут использоваться только для целей, заявленных в отчете. Другое использование возможно только с письменного согласия Оценщика.

### **2.6 Определяемый вид стоимости.**

Рыночная, ликвидационная стоимости.

### **2.7 Период проведения оценки.**

Оценка проводилась в период с 25 июня 2019 года по 03 сентября 2019 года.

### **2.8 Дата оценки и дата составления отчета.**

Дата оценки – 26 июля 2019 года.

Дата составления отчета – 03 сентября 2019 года.

### **2.9 Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.**

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

### **2.10 Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости.**

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

### 3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Специалист-оценщик



Струков А.В.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

##### *Сведения о Заказчике:*

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Атлет»
ОГРН	1067746661729
Дата присвоения ОГРН	02 июня 2006 года
ИНН / КПП	7703595315 / 502201001
Местонахождение	140408, Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, д. 2а

##### *Сведения об оценщике:*

##### **Индивидуальный предприниматель Струков Александр Викторович**

Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 57 № 001381149 от «02» февраля 2016г.

ОГРНИП 316574900052461, дата присвоения 02 февраля 2016г.

ИНН 280602442179

Банковские реквизиты:

Р/с 40802810209100002752 ПАО АКБ «Авангард»

К/с 30101810000000000201

БИК 044525201

Оценку производит:

Фамилия, имя, отчество	Струков Александр Викторович
Стаж работы в оценке	с 2010 года
Местонахождение оценщика	302025, Орловская область, г. Орел, ул. Московское шоссе, д. 163, кв. 18
Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний	Диплом ОКА №16827, выдан ФГБОУ ВПО ОГИЭИТ в 2012г.
Наименование саморегулируемой организации (СРО), место нахождения СРО, а также реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Местонахождение: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1. Включен 30 апреля 2014г., регистрационный №1318. Свидетельство 001318
Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности	«Оценка движимого имущества»: №004447-2 от 06.03.2018 «Оценка недвижимости»: №004448-1 от 06.03.2018 «Оценка бизнеса»: №011253-3 от 24.05.2018
Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности, страховая сумма	Страховой полис № 1700SB4002909, выдан Страховым акционерным обществом «ВСК», срок действия: с 01.06.2017 по 31.05.2020 Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.

##### *Информация об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах:*

Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

## **5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:***

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

## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные решением Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (протокол № 36/2017 от 24 мая 2017 г.).

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

Стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» обязательны к применению в виду того, что оценщик Струков А.В. является членом саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет».

## 7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

### 7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины

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

#### Общие понятия оценки (ФСО №1 – №2)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной

стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

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

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

#### Подходы к оценке (ФСО №1)

1. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов



объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

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

### Термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

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

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

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

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

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

Износ непрерывный – постепенное снижение технико-экономических показателей в

результате эксплуатации.

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

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

Информация внутренняя – информация, характеризующая деятельность объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Аналог - нечто, представляющее соответствие, соразмерность другому объекту.

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

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

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

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

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

Срок оставшейся экономической жизни объекта – период времени от оценки объекта до

окончания его экономической жизни. Ремонт и модернизация объекта увеличивают срок оставшейся экономической жизни.

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

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

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

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

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

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

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

## **7.2 Этапы проведения оценки**

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

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

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

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности,

относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

5. Составление отчета об оценке.

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

Таблица – План процесса оценки

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

## 8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

### 8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

- инвентаризационные описи основных средств;
- свидетельство о государственной регистрации права собственности;
- договоры купли-продажи земельных участков;
- акты приема-передачи земельных участков.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

### 8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных

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

Таблица – Перечень документов и данных, использованных при проведении оценки

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Инвентаризационные описи основных средств Свидетельство о государственной регистрации права собственности Договоры купли-продажи земельных участков Акты приема-передачи земельных участков
2	Количественные и качественные характеристики	Свидетельство о государственной регистрации права собственности Договоры купли-продажи земельных участков Акты приема-передачи земельных участков Данные Публичной кадастровой карты ( <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a> )
3	Бухгалтерская информация	Инвентаризационные описи основных средств
3	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.
4	Нормативно-методическая информация	Полный перечень указан в разделе «Список нормативно-методических материалов и литературы»

### 8.3 Акт осмотра объекта оценки

Осмотр объекта оценки произведен 26 июля 2019 года. Место осмотра: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, д. 2а.

Оценщик проводил осмотр в присутствии конкурсного управляющего ООО «Атлет» Кызласовой Юлии Владимировны.

С северной и южной стороны объекты недвижимости граничат с жилой застройкой, с западной и восточной – с объектами производственно-складского назначения (хлебозавод, нефтебаза, тепловозостроительный завод)

Фотографии оцениваемого имущества представлены в Приложении к настоящему Отчету.

#### 8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующей таблице, принадлежащее ООО «Атлет» на праве собственности.

Таблица – Перечень оцениваемого имущества (состав объекта оценки)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство центра технического осмотра, регистрации автотранспортных средств и экзаменационной работы подразделений Управления ГИБДД ГУВД в городе Коломне, общая площадь 1 993 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, №2	50:57:0000000:110	00-000005	4 864 654,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство центра технического осмотра, регистрации автотранспортных средств и экзаменационной работы подразделений ГИБДД ГУВД в городе Коломна, общая площадь 308 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, №2	50:57:0050107:22	00-00000147	212 878,00
3	Сооружение: газопровод высокого и среднего давления, назначение: газоснабжение, протяженность 165,7 м, инв. №077:027-9465, лит. 1Г, 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, д. 2	50:57:0050111:492	00000004	44 426,76
<b>ИТОГО</b>				<b>5 121 958,76</b>

Таблица – Параметры местоположения

Наименование показателя	Характеристика
Адрес объекта оценки	140408, Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, д. 2а
Расстояние до г. Москва	Около 90 км.
Удаленность от центра города	Менее 1 км
Состояние подъездных путей (субъективная оценка)	Хорошее (асфальтовое покрытие)
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Окружающая застройка – здания и сооружения производственно-складского, торгово-офисного и жилого назначения
Характеристика окружающей застройки	Наличие объектов окружения, снижающих рыночную стоимость объекта оценки, или создающих существенную конкуренцию не выявлено
<b>Благоустройство территории:</b>	
озеленение	Имеется
уличное освещение	Имеется
подъездные пути	Имеются

Местоположение объекта на административной карте представлено ниже.



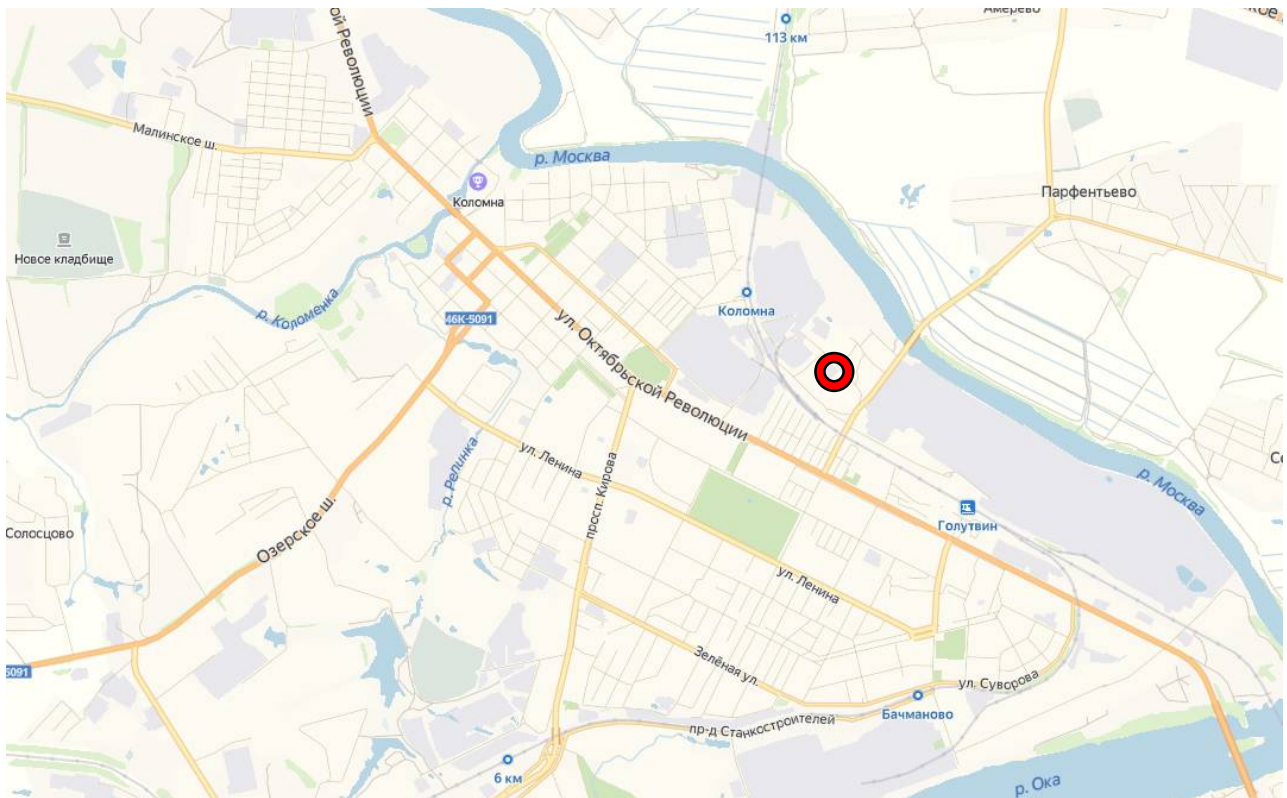
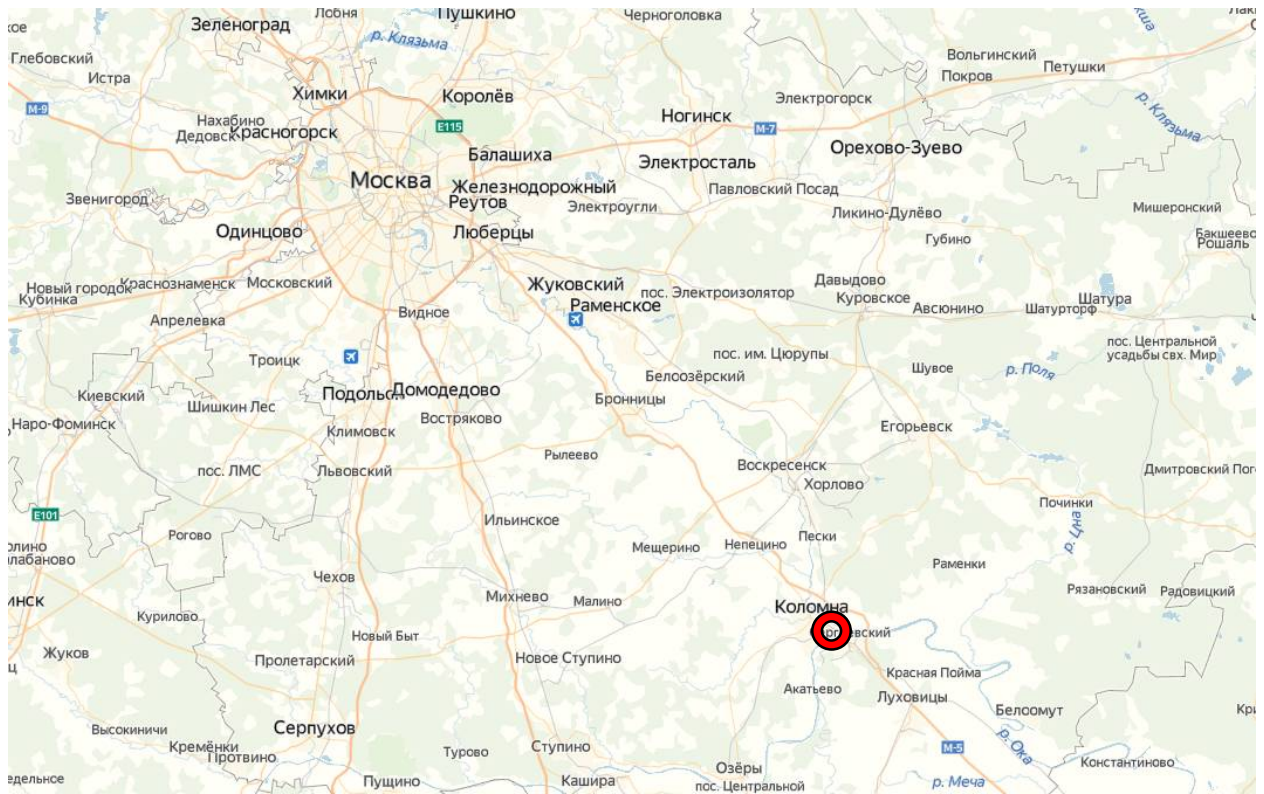
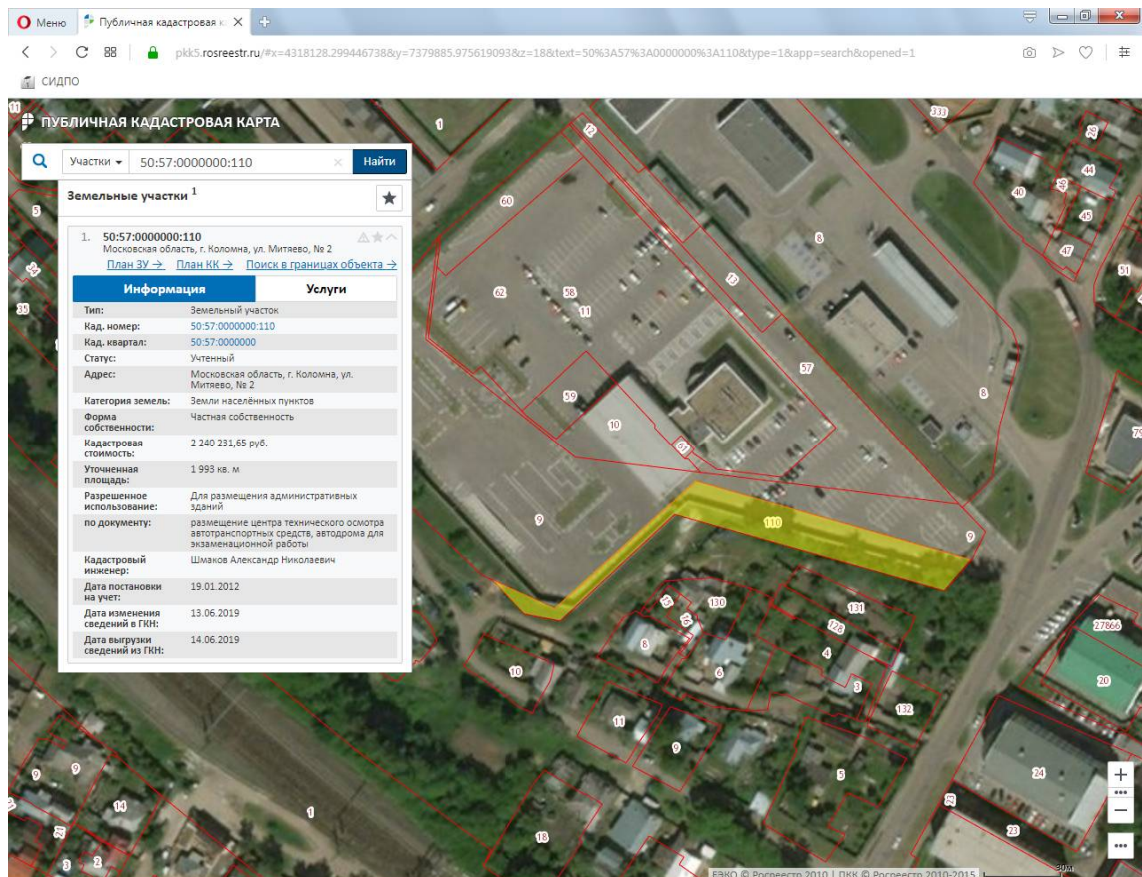


Таблица – Описание земельного участка

Параметр	Значение параметра
Кадастровый номер	50:57:0000000:110
Общая площадь	1 993 кв. м
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Строительство центра технического осмотра, регистрации автотранспортных средств и экзаменационной работы подразделений Управления

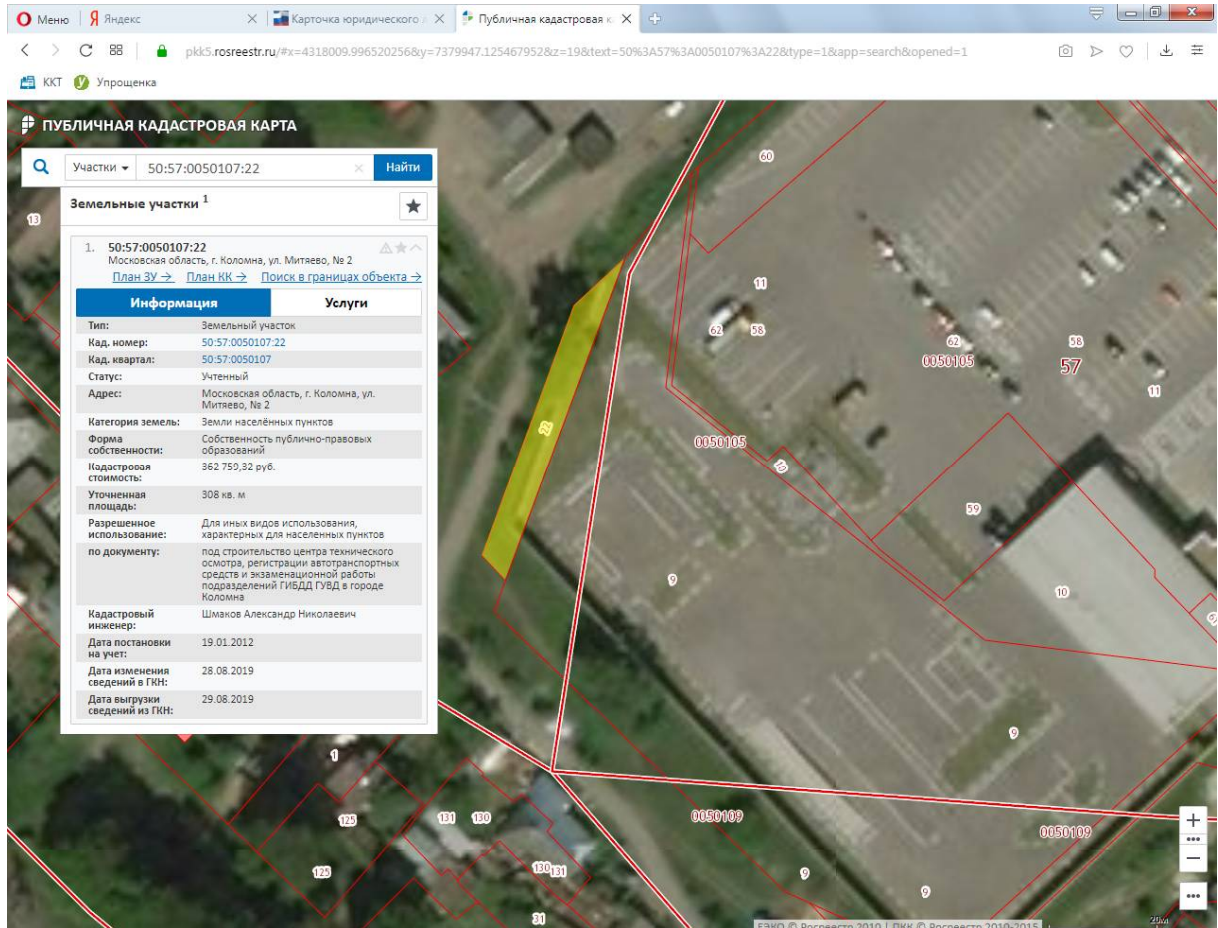
	ГИБДД ГУВД в городе Коломне
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию
Форма участка	Многоугольная вытянутая
Рельеф	Ровный
Кадастровая стоимость	2 240 231,65 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	1 124,05 руб./кв. м
Информация об износе	Не подвержен износу
Информация об устареваниях	Не подвержен устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов
Дополнительная информация	Данные Публичной кадастровой карты представлены ниже (режим доступа на портале Росреестра: <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a> )



Параметр	Значение параметра
Кадастровый номер	50:57:0050107:22
Общая площадь	308 кв. м
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под строительство центра технического осмотра, регистрации автотранспортных средств и экзаменационной работы подразделений ГИБДД ГУВД в городе Коломна
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию
Форма участка	Многоугольная вытянутая
Рельеф	Ровный
Кадастровая стоимость	362 759,32 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	1 177,79 руб./кв. м
Информация об износе	Не подвержен износу
Информация об устареваниях	Не подвержен устареваниям



Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов
Дополнительная информация	Данные Публичной кадастровой карты представлены ниже (режим доступа на портале Росреестра: <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a> )



Сведения, приведенные в таблицах, не являются исчерпывающими. Они дают представление о количественных характеристиках и текущем использовании объекта оценки.

### 8.5 Описание имущественных прав.

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «Атлет».

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

- инвентаризационные описи основных средств;
- свидетельство о государственной регистрации права собственности;
- договоры купли-продажи земельных участков;
- акты приема-передачи земельных участков.

Таблица – Имущественные права на объекты недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Вид, номер и дата государственной регистрации ограничения (обременения) права
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство центра технического осмотра, регистрации автотранспортных средств и экзаменационной работы подразделений Управления ГИБДД ГУВД в городе Коломне, общая площадь 1 993 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, №2	50:57:00000 00:110	Собственность, №50-50-57/033/2014-263 от 03.06.2014	Запрещение сделок с имуществом
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство центра технического осмотра, регистрации автотранспортных средств и экзаменационной работы подразделений ГИБДД ГУВД в городе Коломна, общая площадь 308 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, №2	50:57:00501 07:22	Собственность, не зарегистрирована	Аренда, №50-50-57/025/2012-358 от 10.05.2012
3	Сооружение: газопровод высокого и среднего давления, назначение: газоснабжение, протяженность 165,7 м, инв. №077:027-9465, лит. 1Г, 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, д. 2	50:57:00501 11:492	Собственность, №50-50-57/34/2011-290 от 19.09.2011	Запрещение сделок с имуществом

Существующее ограничение (обременение) права: запрещение сделок с имуществом, аренда. Иные ограничения (обременения) прав на объекты недвижимости: запрещение сделок с имуществом.

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

#### **Права, учитываемые при оценке объекта оценки.**

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

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

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

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

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

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

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не

нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

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

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

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

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

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

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

Статья 218 ГК РФ предусматривает следующие основания приобретения права собственности:

- Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

- Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли - продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

- В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам - правопреемникам реорганизованного юридического лица.

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

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

В соответствии с ст.4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122-ФЗ Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

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

- Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.

- Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.

- Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента.

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

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

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

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

## **8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки**

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

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

них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

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

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

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

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

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

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

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

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

Таблица – Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта оценки

Физически возможные способы использования	Потенциал местоположения объекта недвижимости, а также уровень однородности окружения свидетельствуют о возможности использования, главным образом, под задачи оказания специализированных услуг (технический осмотр автомобилей) с возможностью использования под иное коммерческое назначение
Правомочные способы использования	В соответствии с имеющимися у оценщика данными разрешенное использование земельных участков – строительство центра технического осмотра, регистрации автотранспортных средств. Категория земель – земли населенных пунктов. Таким образом, использование объекта под другие функции, кроме разрешенной юридически неправомерно.
Финансово осуществимые способы использования	Учитывая заключения разделов о юридической допустимости и физической возможности, наилучшим вариантом является единственный вариант – осуществление специализированной деятельности (станция технического осмотра). Учитывая, что данный вариант является единственным, нет необходимости проведения детального финансового расчета.
Максимально эффективный способ использования	Обобщая заключения о юридической допустимости, физической возможности, финансовой осуществимости наилучшим и наиболее эффективным вариантом является единственный вариант – осуществление специализированной деятельности по обслуживанию автотранспорта.

Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках объекта и его месторасположении, Оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является прямое назначение: в качестве земельных участков, предназначенных для обслуживания автотранспорта (с возможностью иного использования под коммерческую застройку).

## 9. АНАЛИЗ РЫНКА

### 9.1 Анализ общей социально-экономической ситуации в Российской Федерации

И валютный, и фондовый рынки России находились в приподнятом настроении благодаря дорогой нефти и временному отсутствию новых санкционных угроз. Однако именно эти факторы имеют самую непредсказуемую динамику. Во всяком случае конъюнктура на рынке нефти оказалась под одновременным влиянием позитивных и негативных шоков. Невозможно предсказать глубину и продолжительность падения экспорта не только из Ирана и Венесуэлы, но теперь уже и из Ливии, как и проецировать эти непредсказуемые величины на все более очевидное нежелание России и далее ограничивать свою добычу. Такая волатильность передается и рынку газа, который по-прежнему сильно привязан к нефтяным котировкам.

От этих двух рынков, несмотря на бюджетное правило, серьезно зависит и, видимо, будет зависеть и Россия. Самые впечатляющие экономические проекты, обсуждавшиеся в последние дни, – масштабное укрупнение газового проекта на Балтике, новый нефтяной кластер в районе Таймыра и суперкластер по экспорту СПГ на Ямале-Гыдане. Нет смысла даже оценочно судить о необходимых вложениях (как и о неизбежных требованиях налоговых преференций и бюджетных затрат). Однако структура будущего экономического роста выглядит в таком сценарии отчетливо сырьевой не только в среднесрочной (до 2024 г.), но и в долгосрочной перспективе. Вопрос – в какой степени это надо рассматривать как риск остаться в рамках прежней экономической модели, а в какой – как шанс успеть монетизировать свои углеводородные ресурсы, пока спрос на них не стал критически падать.

Не столь глобальные, но социально чувствительные риски рассматривает Банк России в сфере розничного кредитования. Его беспокоят и корпоративные заемщики (тем, кто перекредитован, похоже, придется сесть на диету), но гораздо большие опасения у него вызывают темпы роста необеспеченных потребительских кредитов физическим лицам. Не все разделяют эти опасения, однако наши эксперты, рассматривая динамику вкладов, доходов и кредитов, особого оптимизма не высказывают.

Банковские вклады физических лиц хотя и выросли за 2018 г. на 6,8% (почти на 1,8 трлн. руб.), но не впечатляют своей динамикой. Это самый низкий показатель с 2014 г. Валютные вклады сократились при этом на 4,8 млрд. в долларовом эквиваленте. Зато уже за первые два месяца этого года валюта на счетах и депозитах физических лиц выросла на сопоставимую сумму (на 4,1 млрд. долл.), в итоге объем валютных вкладов составил 92,5 млрд. долл., или 21,2% от суммы банковских депозитов населения. Однако кредитная активность населения растет гораздо более высокими темпами, чем вклады. К началу марта 2019 г. рост розничного кредитного портфеля банков в годовом выражении достиг 22,9%, т.е. докризисного уровня.

Таким образом, сохраняется тенденция прошлого года, когда банковский кредит был главным способом поддержать уровень расходов домохозяйств в условиях сокращения их доходов. Однако такая финансовая модель в долгосрочной перспективе не может быть устойчивой. В 2019 г. реальные доходы по-прежнему снижались, а темпы роста зарплат резко упали. Без изменения такой динамики домохозяйства могут столкнуться с проблемами в обслуживании своих долгов, а банки – с падением качества кредитного портфеля, что, в свою очередь, заставит их ужесточать условия выдачи новых кредитов.

Согласно мартовским данным, полученным исследователями Института Гайдара, предприятия российской промышленности, основываясь на динамике продаж, фиксируют восстановление спроса после его снижения в начале 2019 г. (правда, физический объем продаж устраивает сейчас только 55% предприятий по сравнению с 63% в марте прошлого года). Промышленный выпуск также демонстрирует более или менее позитивную динамику. Тем не менее недостаточный спрос остается, по оценкам предприятий, основным ограничением для «статистически бесспорного» роста выпуска. Это рассматривается как основная помеха 48% предприятий (в прошлом году так считали 50%, а в 2017 г. – 41% предприятий). Второе место среди ограничений занимает «неясность текущей экономической ситуации и ее перспектив».

Что касается инвестиционных планов, то по сравнению с концом года уровень оптимизма снизился. Фактические размеры инвестиций в марте удовлетворяли 64% предприятий. Во второй половине прошлого года этот показатель достигал 69% – максимума за весь период его мониторинга (2010–2019 гг.). Но и кризисными текущие оценки исследователи не считают, напоминая, что в I квартале 2015 г. как «нормальные» оценивали свои инвестиционные планы лишь 41% предприятий.

Комментируя намерения сократить число федеральных служащих, с тем чтобы вывести оплату их труда на конкурентный уровень (о чем говорилось на коллегии Федерального казначейства), эксперты указывают на необходимость формирования более предсказуемой, простой и прозрачной зарплатной системы. Хотя конкурентоспособность госслужбы на рынке труда и выросла, рост оказался неравномерным: в центральных аппаратах федеральных ведомств уровень оплаты превышает аналогичный уровень в экономике, а в территориальных органах исполнительной власти оплата труда госслужащих, напротив, ниже среднего. Слишком высока в фонде оплаты доля различных «переменных», что, по мнению экспертов, не столько стимулирует повышение качества работы, сколько нередко позволяет руководству поощрять за лояльность, в то время как сами госслужащие работают в условиях непредсказуемости своих доходов. Не существует и единого нормативного акта о премировании и иных видах стимулирования, каждое ведомство действует по-своему.

В связи с этим эксперты высказывают ряд предложений по изменению системы зарплат госслужащих, чтобы сделать их более прозрачными для общества и предсказуемыми для самих работников. Необходимо, отмечают они, уходить от ситуации, когда должностные оклады не превышают 10–15 тыс. руб., а для некоторых должностей устанавливаются ниже уровня МРОТ.

Анализируя динамику миграции, эксперты отмечают, что последние пять лет число долговременных международных мигрантов, прибывающих в Россию, стабилизировалось на уровне 565–600 тыс. человек в год. Зато число выбывших достигло в 2018 г. 441 тыс. чел. В результате миграционный прирост снизился в 2018 г. до 124,9 тыс. человек – самого низкого показателя за многие годы. Хотя методика учета долговременных мигрантов за это время менялась, нынешняя динамика все больше обуславливается тем, что потенциал миграции в Россию из многих постсоветских государств оказался близок к исчерпанию. В 2018 г. низкий миграционный прирост уже не компенсировал снижения численности населения РФ, которое сокращалось в результате естественной убыли.

Эксперты полагают, что уже в 2019 году правительство сделает все, чтобы адаптировать страну к очередным негативным реалиям. Также не стоит забывать, что в 2018 году подойдет полное исчерпание ресурсов Резервного Фонда, а в 2020 году будут использованы все деньги из Фонда национального благосостояния. После этого у страны останутся четыре основных направления, которые помогут российскому правительству бороться с кризисом и наполнять бюджет:

- власти могут решиться на запуск «печатного станка»;
- фискальная политика может быть пересмотрена в сторону повышения;
- начнется очередная волна приватизации;
- будут сокращены расходы, прежде всего на социалку, образовательную сферу и медобслуживание.

Эксперты считают приватизационные мероприятия самой безболезненной мерой по стабилизации экономики – она даст России возможность привлечь капитал в размере полутриллиона рублей всего за один год. В этом случае страна могла бы сохранить суверенные фонды, создав условия для рыночной конкуренции и активизировав приток капиталов в обрабатывающие сектора.

Повышение налогов считают не самым удачным мероприятием – особенно в периоды, когда экономика находится в рецессии. Многие владельцы малого и среднего бизнеса просто не выдержат дополнительной фискальной нагрузки – при том, что сегодня российский бизнес уже платит немаленькие проценты.

Что касается социальных расходов, то к их сокращению население уже почти привыкло,

но всякому терпению есть предел. Включение печатного станка, безусловно, закончится резкой инфляцией, причем она может достигнуть отметки в 10% и более. Итогом станет отток капитала и падение уровня сбережений у домохозяйств, которые сегодня и так находятся в довольно сложном положении.

Некоторые эксперты говорят, что в 2019 году правительству предстоит сделать нелегкий выбор между гражданами и корпорациями. Стабилизировать ситуацию можно, если кто-нибудь в госаппарате сможет усмирить «аппетиты» представителей оборонного сектора, государственных подрядчиков, добывающих госкорпораций и силовиков. Пора делать ставку на малый и средний бизнес, чтобы экономика имела шанс на выравнивание в течение ближайших пяти лет.

*Источники информации:*

[https://www.ranepa.ru/images/News/2019-04/2019\\_6-89\\_April.pdf](https://www.ranepa.ru/images/News/2019-04/2019_6-89_April.pdf);

<https://fin2019.com/predict/prognoz-dlya-ekonomiki-rossii-2019>.



## 9.2 Информация о социально-экономической ситуации в регионе расположения объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Источники информации:*

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

[http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/msko/ru/statistics](http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/statistics).

<sup>2</sup> Темп роста в фактических ценах

### 9.3 Анализ рынка коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В исследовании состояния рынка коммерческой недвижимости в России 2018 году можно сформировать прогноз востребованности направлений. Лучше всего показывает себя динамика торговых площадей. К сожалению, производственные зоны все меньше запрашиваются заказчиками. Это скорее связано с тем, что серьезные предприятия в связи с большим объемом требований законодательства предпочитают строить профильные объекты с нуля.

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

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

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

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



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

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

Таблица – Экономические зоны Московской области

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

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

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

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

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

Таблица – Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости за пределами МКАД

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



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

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

#### Выводы

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

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

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

#### Источники информации:

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

[http://pfagroup.ru/?page\\_id=148](http://pfagroup.ru/?page_id=148)

## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

При определении стоимости имущества используют три подхода:

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

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

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

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

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

$$C = C_H \times \left(1 - \frac{I_H}{100\%}\right) + C_{3У},$$

где:

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

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

$I_H$  – величина накопленного износа, %.

$C_{3У}$  – рыночная стоимость прав на земельный участок, ден. ед.

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

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

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

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

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

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

где:

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

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

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

$d_i$  – вес i-го аналога, доли ед.;

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

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

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

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

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

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

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

где:

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

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

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

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

период времени;

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

R – коэффициент капитализации, доли ед.

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

## 10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 10.2.1 Затратный подход

Этапы затратного подхода:

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

#### Метод сравнительной единицы

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

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

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

где:

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

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

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

#### Метод разбивки по компонентам

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из

суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{эд} = \sum V_j * C_j$$

где:

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

$V_j$  – объем j-го компонента;

$C_j$  – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

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

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

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

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

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

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

#### Метод количественного обследования

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

Расчет стоимости строительства

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

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

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

Сметная стоимость строительства включает следующие элементы:

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

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

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

**Ресурсный метод** - расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях (в

том числе вспомогательных, применяемых в процессе производства работ), а также данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их составе, затратах труда рабочих.

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

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

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

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

#### **Определение износа объекта недвижимости**

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

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

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

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

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

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

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

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

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

**Эффективный возраст (ЭВ)** рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей

эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

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

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

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

Методы расчета физического износа зданий следующие:

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

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

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

Физический износ здания следует определять по формуле:

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

где:

$I_{\phi}$  - физический износ здания, %;

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

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

$n$  - количество конструктивных элементов в здании.

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

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

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

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

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

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных

фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода - обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

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

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

где

И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

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

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

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

$$O = BC \cdot \frac{И}{100}$$

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

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

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

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

Неустрашимый физический износ компонентов с коротким сроком жизни - это затраты на восстановление быстроизнашивающихся компонентов, определяются разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на



соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

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

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

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

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

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

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

Причины функционального износа:

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

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

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

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

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

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

- 1) капитализацией потерь в арендной плате;
- 2) капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым

аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустранимого функционального износа.

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

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

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

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

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

Расчет рыночной стоимости произведен методом сравнительных единиц на основании укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС), так как имеется типовой аналог. В качестве источника информации о восстановительной стоимости послужили данные сборников Ко-Инвест, составленные в ценах по состоянию на 01.01.2016 и 01.01.2014.

Расчет полной восстановительной стоимости объекта недвижимости представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет полной восстановительной стоимости объектов недвижимости

Наименование объекта	Наименование сборника и № таблицы справочника КО-Инвест	Расчетный показатель (объем, площадь, длина), куб. м, кв. м, м.	Стоимость замещения 1 куб. м. здания в ценах на 01.01.2016, руб.	Корректировка на несоответствие объемов, ед.	Корректировка на несоответствие класса конструктивной системы (группы капитальности), ед.	Корректировка на несоответствие конструктивных элементов и инженерных систем, ед.*	Региональный коэффициент стоимости строительства	Коэффициент удорожания цен на дату оценки по отношению к ценам на 01.01.2016, ед.	Прибыль предпринимателя, ед.	Корректировка на НДС, ед.	Восстановительная стоимость, руб.
Сооружение: газопровод высокого и среднего давления, назначение: газоснабжение, протяженность 165,7 м, инв. №077:027-9465, лит. 1Г, 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, д. 2	Сборник "Сооружения городской инфраструктуры 2016", таблица гИЗ.06.011.0003, стр. 81	165,7	1 153,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,193	1,117	1,20	273 510

Информация об источниках стоимости строительства в ценах на 01.01.2016 представлена в Приложении к отчету об оценке.

### Описание поправочных коэффициентов

**Корректировка на несоответствие объемов (площадей)** рассчитывается по методическим рекомендациям Ко-Инвест как отношение объема оцениваемого здания к объему объекта-аналога из справочника, и сопоставляется с данными корректировочной таблицы.

#### Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

**Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²)** между оцениваемым зданием V<sub>о</sub>, S<sub>о</sub> соответственно) и ближайшим параметром из справочника V<sub>спр</sub>, S<sub>спр</sub>) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
V <sub>о</sub> /V <sub>спр</sub>	K <sub>о</sub>	S <sub>о</sub> /S <sub>спр</sub>	K <sub>о</sub>
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

#### Пример.

Оцениваемое здание имеет площадь 2000 м², выбранный в справочнике объект имеет диапазон от 2500 до 4000 м², коэффициент на разницу в площади определяется следующим расчетом:

**Корректирующий коэффициент доначислений (K<sub>м</sub>)** к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_{м} = \frac{П_о}{П_{спр}},$$

где:

П<sub>спр</sub> — усредненная величина доначислений, охарактеризованная в разделе «Учитываемые затраты», учтенная в справочниках. Численное значение П<sub>спр</sub> приведено в разделе «Особенности применения справочника».

П<sub>о</sub> — сложившееся 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. Форма для расчета этого показателя приведена ниже:

Рекомендации по использованию

**Поправка на группу капитальности (класс конструктивной системы)** определялась по данным Приложения 5.4 книги Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011, стр. 432. В данном расчете корректировка не применялась.

#### П.5.4. Корректировки на физические характеристики

##### Поправки к расценкам УПВС

Нормативные поправки приводятся на базе «Общей части к УПВС» и отдельных сборников УПВС (№9).

Данные поправки могут использоваться для зданий старой и «советской» постройки при использовании расценок УПВС, УПСС.

##### Капитальность зданий

##### Коэффициенты перехода по группам капитальности для производственных зданий

Группа капитальности по сборникам УПВС	Группы				
	I	II	III	IV	V
I	1,0	0,98	0,92	0,77	0,71
II	1,02	1,00	0,94	0,78	0,73
III	1,09	1,06	1,00	0,84	0,78
IV	1,30	1,27	1,19	1,00	0,93
V	1,40	1,37	1,29	1,10	1,00

##### Коэффициенты перехода по группам капитальности для гражданских зданий

Группа капитальности по сборникам УПВС	Группы					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

**Региональный коэффициент** (перевод цен региона Московской области в регион республика расположения объекта оценки) в данном расчете не применялся, поскольку справочники Ко-Инвест составлены в ценах региона Московская область.

**Коэффициент удорожания цен на дату оценки** по отношению к ценам на 01.01.2016 установлен по данным Федеральной службы государственной статистики.

The screenshot shows the website of the Federal Service for State Statistics (Rosstat). The main content area is titled "Цены" (Prices) and includes a "новости раздела" (section news) button. Below this, there are several categories of prices with expandable arrows:

- Потребительские цены (Consumer Prices)
- Цены на рынке жилья (Housing Market Prices)
- Цены производителей (Producer Prices)
- Промышленные товары (Industrial Goods)
- Сельскохозяйственная продукция (Agricultural Products)
- Строительная продукция (Construction Products)
- Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения (Index of prices for investment goods)
- Индексы цен производителей на строительную продукцию (Index of producer prices for construction)
- Индексы цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения (Index of prices for investment equipment)
- Итоги ретроспективного пересчета индексов цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения по субъектам Российской Федерации и России в целом по ОКВЭД2 за 2014-2016 гг. (Results of retrospective recalculation of investment goods price indices)
- Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в соответствии с ОКВЭД2 за 2014-2016 гг. (Index of prices for investment goods according to OKVED2)
- Индексы цен производителей на строительную продукцию в соответствии с ОКВЭД2 за 2014-2016 гг. (Index of producer prices for construction according to OKVED2)
- Индексы цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения в соответствии с ОКВЭД2 за 2014-2016 гг. (Index of prices for investment equipment according to OKVED2)
- Грузовые перевозки (Freight transport)
- Цены приобретения (Acquisition prices)

At the bottom, there are buttons for "Оперативная информация" (Operational information) and "Официальные публикации" (Official publications). On the right side, there is a search bar and a "Содержание" (Table of contents) section with a list of site categories:

- Национальные счета (National accounts)
- Население (Population)
- Рынок труда, занятость и заработная плата (Labor market, employment and wages)
- Предпринимательство (Entrepreneurship)
- Эффективность экономики России (Efficiency of the Russian economy)
- Показатели для оценки состояния экономической безопасности России (Indicators for assessing the state of economic security of Russia)
- Показатели, характеризующие импортозамещение в России (Indicators characterizing import substitution in Russia)
- Технологическое развитие отраслей экономики (Technological development of economic sectors)
- Наука, инновации и информационное общество (Science, innovation and information society)
- Государство, общественные организации (State, public organizations)
- Цены (Prices)
- Финансы (Finance)
- Внешняя торговля (Foreign trade)
- Окружающая среда (Environment)
- Международная статистика (International statistics)
- Опережающие индикаторы по видам экономической деятельности (Leading indicators by economic activity)
- Показатели, определенные "майскими" указами Президента РФ (Indicators determined by the President's "May" decrees)
- Региональная статистика (Regional statistics)
- Муниципальная статистика (Municipal statistics)
- Цели устойчивого развития (Sustainable development goals)
- Публикации (Publications)
- Базы данных (Databases)
- ССРД МВО (SSRD MVO)

Центральная База Статистических Данных  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ

Выберите формат документа: Excel | Выполнить | Период: 2014 | по 2016 | Выполнить | Показать график | Показать карту

**Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения с 2005 по 2016 гг., процент, Московская область, Строительство, в % к предыдущему месяцу**

	2014	2015	2016
январь	99,53	100,92	99,87
февраль	103,57	100,69	100,32
март	98,73	99,86	98,62
апрель	98,32	100,44	100,09
май	99,99	100,09	101,64
июнь	100,29	100,42	100,75
июль	100,14	99,73	101,3
август	100,4	100,84	101,54
сентябрь	101,06	100,45	101,22
октябрь	100,43	100,49	100,54
ноябрь	100,2	100,52	100,52
декабрь	100,82	100,53	100,06

Copyright © Федеральная служба государственной статистики

Центральная База Статистических Данных  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ

Выберите формат документа: | Выполнить | Период: 2017 | по 2019 | Выполнить | Показать график | Показать карту

**Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения с 2017 г., процент, Московская область, К предыдущему месяцу, СТРОИТЕЛЬСТВО**

	2017	2018	2019
январь	101,41	99,94	97,65
февраль	100,26	100,05	100,38
март	100,42	100,36	101,95
апрель	100,26	99,66	100,46
май	100,15	102,1	100,32
июнь	100,38	100,11	
июль	100,19	99,84	
август	100,25	99,31	
сентябрь	100,41	100,09	
октябрь	100,28	100,2354	
ноябрь	100,35	100,62	
декабрь	100,38	103,55	

Copyright © Федеральная служба государственной статистики

Таблица – Индекс цен в строительстве за 2016-2019 годы

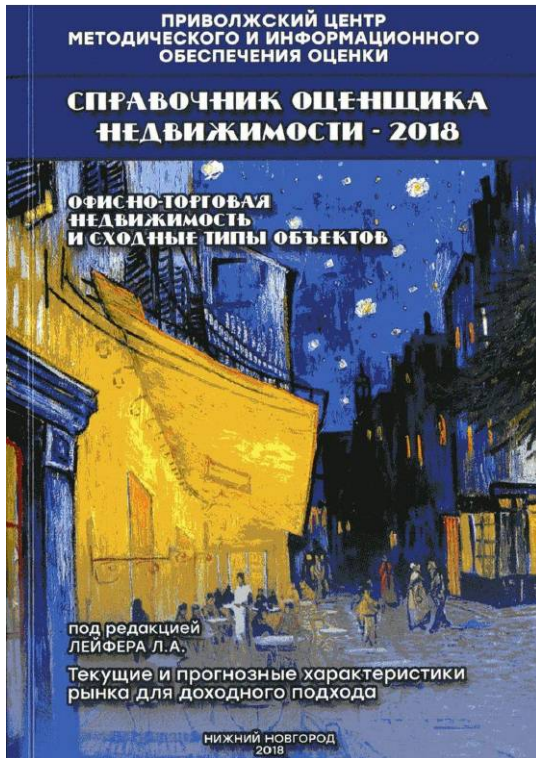
Период	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	Итоговый цепной индекс за период с 01.01.2016, ед.  1,193
январь	0,9987	1,0141	0,9994	0,9765	
февраль	1,0032	1,0026	1,0005	1,0038	
март	0,9862	1,0042	1,0036	1,0195	
апрель	1,0009	1,0026	0,9966	1,0046	
май	1,0164	1,0015	1,0210	1,0032	
июнь	1,0075	1,0038	1,0011		
июль	1,0130	1,0019	0,9984		
август	1,0154	1,0025	0,9931		
сентябрь	1,0122	1,0041	1,0009		
октябрь	1,0054	1,0028	1,0024		
ноябрь	1,0052	1,0035	1,0062		
декабрь	1,0006	1,0038	1,0355		

**Корректировка на несоответствие конструктивных элементов и инженерных**



**систем** определялась на основе наличия или отсутствия конструктивного элемента здания в соответствии с расшифровкой, указанной в справочнике Ко-Инвест.

**Прибыль предпринимателя** определена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2018. Поскольку сборники Ко-Инвест учитывают минимальную сметную прибыль, в расчетах применялась нижняя граница поправки на прибыль предпринимателя, которая составляет 11,7%.



#### 4.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 23

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,6%	17,6%	19,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	19,9%	22,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	22,3%	21,1%	23,4%

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 24

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,6%	11,7%	25,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	13,6%	28,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	22,3%	14,8%	29,8%

66

Ввиду того, что в сборниках Ко-Инвест стоимость строительства указана без учета налога на добавленную стоимость, дополнительно введена повышающая корректировка на НДС, составляющая 20%.

### Оценка величины накопленного износа

В настоящем отчете накопленный износ для объекта оценки определялся методом разбивки. При этом в общем случае рассматриваются все виды износа, к которым относят:

- исправимый физический износ;
- неисправимый физический износ;
- исправимый функциональный износ;
- неисправимый функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ вызывается разрушением строительных конструкций, материалов и элементов зданий в результате естественного старения или неправильной эксплуатации зданий.

Функциональный износ вызывается несоответствием устройства здания (его планировки, отделки, инженерного оборудования и т.п.) современным рыночным требованиям.

Внешний износ вызывается изменениями ситуации на рынке, изменением финансовых, законодательных условий и т.п.

Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость. И наоборот, износ относится к неисправимому, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость здания.

Под исправимым физическим износом понимается потеря стоимости недвижимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов здания, имеющих явные повреждения или дефекты. При этом предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния, соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются.

По результатам технического освидетельствования объекта установлено, что некоторые элементы здания имеют незначительные повреждения, затраты на устранение которых могут быть отнесены к позициям исправимого физического износа.

Степень износа, определяем в процентном отношении от восстановительной стоимости элемента, затраты на устранение повреждения, определялись по правилам оценки физического износа ВСН 53 - 86. Доли конструктивных элементов в общих стоимостях определялись по данным сборника «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений». Доли поврежденных конструктивных элементов определялись визуально в присутствии Заказчика.

Таблица – Оценочная шкала для ориентировочной оценки физического износа зданий<sup>1</sup>

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Примерная стоимость ремонта, % от восстановительной стоимости
0 - 20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке.	0-11
21 - 40	Повреждений и дефектов, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.	12-36
41 - 60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонением от горизонтали. В потолках много трещин ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней.	39-90
61 - 80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.	93-120
81 - 100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Она и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.	—

<sup>1</sup> И.А. Синянский, Н.И. Манешина, «Типология зданий и сооружений», АКАДЕМА, Москва, 2004, стр.240, табл. 8.1.



Таблица – Соответствие класса конструктивной системы и группы капитальности<sup>2</sup>

Класс конструктивной системы	Соответствующая группа капитальности
КС-1	I
КС-2	II, III, IV, V
КС-3	I
КС-4	I
КС-5	I
КС-6	V
КС-7	IV

Нормативный срок службы сооружения (газопровод) установлен по данным статьи Тришина В.Н. Об оценке специализированных и квазиспециализированных основных средств (журнал «Вопросы оценки» №3 от 2009 г., стр. 2-28. Нормативный срок службы составляет 35 лет.

№ 3 2009

Продолжение таблицы

Справочник Маршалла и Свифта			Справочник ЕНАО	Справочник ОКОВ
Группа движимого имущества из справочника Маршалла и Свифта	Срок жизни	Средний срок жизни	Шифр и срок жизни	Сроки полезного использования
Оборудование для ловли рыбы, кроме лодок, катеров и т.п.		4	45200 (10)	(7–10)
Производство пищи и напитков	9,5–14,5	12	45004 (10), 45007 (12), 45800–45804(6–10)	(7–10)
специальные управляющие устройства	3–5	4	47030 (4), 48006 (9)	(3–5), (5–7), (7–10)
Производство меха	7–11	9	44925 (8,7) 44918 (12)	(7–10)
Газовое оборудование и распределительные сети	28–42	35	30100 (59), 30101 (40), 30102 (50), 50600 (33), 41409 (20)	(7–10), (20–25)
производство сжиженного газа	17,5–26,5	22	43811 (14,9), 20240 (27), 20336 (45)	(25–30)
производство переработанного газа	24–36	30	43808 (10), 43701 (17,9),	сроки не определены (группа 11) или выше 30 лет
производство природного газа	11–17	14	20001 (12), 43809 (14)	(10–15)
газификационное оборудование	14,5–21,5	18	43334–43335 (12–20)	(25–30)
газовые магистральные трубопроводы и хранилища	17,5–26,5	22	50600 (33,3)	(20–25), (25–30), свыше 30
Производство стекла	11–17	14	442 (8–12)	(7–10)
специальные инструменты для производства стекла	2–3	2,5	60000–60002 (2–5)	(3–5)
Производство зерна и продуктов зернодробления	13,5–20,5	17	45009 (7), 45700 (10), 45008 (10),	(7–10)
Производство гипса	12–18	15	44144 (8), 44146 (13)	(7–10)
Ручной инструмент		5	60002 (5)	(2–3), (3–5)
Мебель и оборудование больниц	7–15	10	47024 (9,6), 47058 (7), 46009 (8)	(5–7), (10–15)
оборудование с использованием в изображениях магнитного резонанса		5	47058 (7)	нет данных
Мебель и оборудование гостиниц и moteley	8–12	10	70003 (10)	(5–7)
Производство промышленного пара и электричества	17,5–26,5	22	40000 (27), 41000 (27), 40302 (18), 40303 (25), 40306 (16,4), 40309 (25)	(10–15), (25–30)
Информационные системы, компьютеры и периферийное оборудование	5–7	6	480 (8–10)	(3–5), (5–7)
Производство ювелирных изделий и ручек	9,5–14,5	12	41303 (12)	нет данных
Производство трикотажных и вязаных изделий	6–9	7,5	44901(7,8), 44903 (10), 44904 (7), 44906 (44917 (10), 44920 (8), 44932 (9)	(7–10)
Земельные улучшения, тротуары, дорожки и т.п.		20	20372 (20)	свыше 30
Оборудование прачечных	8–12	10	44908–449010 (7–9,26),	(7–10)
Производство кожи и кожаных изделий	9–13	11	44923–44926 (8,7–12,9)	(7–10)

21

Неисправимый физический износ здания вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования. Данный вид износа рассчитывается от остаточной восстановительной стоимости (за вычетом исправимого физического износа), пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы конструкций и элементов.

Фактические сроки эксплуатации определены с даты ввода здания или с даты проведения ремонта (замены).

Нормативные сроки эксплуатации учтены для всех типов конструкций и элементов: долгоживущих и короткоживущих.

К долгоживущим элементам относятся строительные конструкции, образующие

<sup>2</sup> А.В. Белых. Определение соответствия класса конструктивной системы и группы капитальности зданий для целей кадастровой оценки. Журнал правовых и экономических исследований, 2013, 1:196-199

несущий остов здания: фундаменты, каркас, наружные стены, железобетонные перекрытия, металлоконструкции. Нормативный срок их эксплуатации совпадает со сроком эксплуатации здания в целом, устанавливаемым, исходя из группы капитальности, на основании данных приведенных выше. Остальные конструкции и элементы объекта оценки отнесены к короткоживущим, которые за срок общей эксплуатации здания должны неоднократно заменяться. Нормативные сроки их эксплуатации назначены на основании данных, приведенных ниже.

Устранимый функциональный износ определяется исходя из несоответствия оборудования оцениваемого объекта современным рыночным требованиям

Устранимый функциональный износ объекта оценки отсутствует, так как оборудование данного объекта недвижимости, соответствует современным рыночным требованиям.

Функциональный износ оцениваемых объектов недвижимости отсутствует, так как все здания имеют минимальный возраст и соответствуют конструктивно-планировочным требованиям.

Неустрашимый функциональный износ объекта оценки определен исходя из снижения стоимости, связанной с: несоответствием примененных при строительстве конструктивных решений и материалов несущих и ограждающих конструкций современным требованиям и, нерациональным объемно-планировочным решением в соответствии с установленным для него наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования.

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешнее устаревание, можно измерять путем капитализации потерь в арендной плате, вызванных этими видами износа. Потери определяются сравнением арендной платы по объекту оценки и объектам-аналогам, расположенным в том же районе.

Суммарный коэффициент износа определяется по формуле:

$$I_c = 1 - (1 - I_{\text{физ}})(1 - I_{\text{фун}})(1 - I_{\text{внеш}})$$

Расчет износа и итоговой стоимости объектов недвижимости затратным подходом представлен в нижеследующих таблицах.

Таблица – Расчет стоимости улучшений земельного участка затратным подходом (без учета стоимости прав на земельный участок)

Наименование объекта	Восстановительная стоимость, руб.	Год постройки	Группа капитальности	Конструктивная система	Фактический срок службы, годы	Нормативный срок службы, годы	Физический износ по сроку службы, ед.	Физический износ методом экспертного обследования, ед.	Физический износ (среднее значение), ед.	Функциональный износ, ед.	Внешний износ, ед.	Совокупный износ, ед.	Восстановительная стоимость за вычетом износа, руб.
Сооружение: газопровод высокого и среднего давления, назначение: газоснабжение, протяженность 165,7 м, инв. №077:027-9465, лит. 1Г, 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, д. 2	273 510	2011	I	КС-12	8,00	35,00	22,86%	10,00%	16,43%	0,00%	0,00%	16,43%	229 000

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

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

### 10.2.2 Оценка стоимости прав на земельные участки

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

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

1) элементы затратного подхода используются оценщиками в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения;

2) на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;

3) на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.



#### Сравнительный подход.

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

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

Метод сравнения продаж используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (незастроенных земельных участков). Условие применения

метода – наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

Расчет сравнительным подходом рыночной стоимости права собственности на земельный участок представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_promnaznacheniya_952376576">https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_promnaznacheniya_952376576</a>	<a href="https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1149526214">https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1149526214</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodatsya_psn_moskovskaya_oblast_kolomna_ulkirova_d102b_2268300226/">https://move.ru/objects/prodatsya_psn_moskovskaya_oblast_kolomna_ulkirova_d102b_2268300226/</a>
Общая площадь, кв. м	1 993,0	4 500,0	3 000,0	11 253
Цена предложения, руб.		7 650 000	3 000 000	14 900 000
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		1 700	1 000	1 324
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	право собственности	право собственности	право аренды	право собственности
Корректирующий коэффициент		1,00	1,18	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 700	1 180	1 324
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 700	1 180	1 324
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 700	1 180	1 324
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		июнь 2019 г.	август 2019 г.	август 2019 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 700	1 180	1 324
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 527	1 060	1 189
<i>Местоположение</i>	Московская область, г. Коломна, ул. Митяево	Московская область, г. Коломна, ул. Октябрьской революции	Московская область, г. Коломна, ул. Подлипки	Московская область, г. Коломна, ул. Кирова
Корректирующий коэффициент		1,16	1,16	1,16
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 771	1 230	1 379
<i>Площадь, кв. м</i>	1 993,0	4 500,0	3 000,0	11 253,0
Корректирующий коэффициент		1,07	1,07	1,21
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 895	1 316	1 669
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 895	1 316	1 669
<i>Категория земель</i>	земли населенных	земли населенных	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов

	пунктов	пунктов		
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 895	1 316	1 669
<i>Назначение участка</i>	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 895	1 316	1 669
<i>Конфигурация участка</i>	неправильной формы	правильной формы	правильной формы	правильной формы
Корректирующий коэффициент		0,76	0,76	0,76
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 440	1 000	1 268
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 440	1 000	1 268
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб.			1 236	
<b>Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.</b>			<b>2 463 000</b>	

Таблица – Расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_952376576">https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_952376576</a>	<a href="https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_1149526214">https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_1149526214</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_moskovskaya_oblast_kolomna_ulkirova_d102b_2268300226/">https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_moskovskaya_oblast_kolomna_ulkirova_d102b_2268300226/</a>
Общая площадь, кв. м	1 993,0	4 500,0	3 000,0	11 253
Цена предложения, руб.		7 650 000	3 000 000	14 900 000
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		1 700	1 000	1 324
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	право собственности	право собственности	право аренды	право собственности
Корректирующий коэффициент		1,00	1,18	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 700	1 180	1 324
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 700	1 180	1 324
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 700	1 180	1 324
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		июнь 2019 г.	август 2019 г.	август 2019 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 700	1 180	1 324
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 527	1 060	1 189
<i>Местоположение</i>	Московская область, г. Коломна, ул. Митяево	Московская область, г. Коломна, ул. Октябрьской революции	Московская область, г. Коломна, ул. Подлипки	Московская область, г. Коломна, ул. Кирова
Корректирующий коэффициент		1,16	1,16	1,16
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 771	1 230	1 379
<i>Площадь, кв. м</i>	308,0	4 500,0	3 000,0	11 253,0
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 771	1 230	1 379
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 771	1 230	1 379
<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00



Скорректированная цена, руб./кв. м		1 771	1 230	1 379
<i>Назначение участка</i>	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 771	1 230	1 379
<i>Конфигурация участка</i>	неправильной формы	правильной формы	правильной формы	правильной формы
Корректирующий коэффициент		0,76	0,76	0,76
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 346	935	1 048
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 346	935	1 048
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб.		1 110		
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		342 000		
<b>Стоимость земельного участка с учетом расходов на регистрацию, руб.*</b>		<b>320 000</b>		

\* В соответствии с пп. 22 п. 1 ст. 333 Налогового кодекса РФ размер государственной пошлины за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество составляет 22 000 рублей.

## Информация об объектах-аналогах

### Аналог №1

Все объявления в Серге / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промышленность

Участок 45 сот. (промназначения) Назад Следующее →

7 650 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 21 июня в 19:35

8 958 400-93-29

Написать сообщение

АСПЕКТ агентство недвижимости  
Агентство  
На Avito с января 2016

Контактное лицо  
Налогова Екатерина Игоревна  
руководитель

№ 952376576, ☎ 357 (+11)

АСПЕКТ агентство недвижимости  
Агентство недвижимости "Аспект" осуществляет весь спектр операций с недвижимостью.

135 объявлений агентства

Мечтаете о своем доме?  
ХВАТИТ МЕЧТАТЬ!  
ПОРА ДЕЙСТВОВАТЬ!  
Участки под ИЖС  
в 4 минутах от города!

Площадь: 45 сот.; Расстояние до города: в черте города

Адрес: Россия, Московская область, Коломна, Сандыри район, Октябрьской Революции ул, 4д [Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок, 45 соток, вид разрешенного использования - размещение производственных зданий, сооружений, правильной формы, огорожен, 200 м до трассы М5 (грунтовый участок, отсыпан). Газ и электричество (ТП) по границе. Возможна продажа частями.

Пожалуйста

Другие объявления агентства АСПЕКТ агентство недвижимости

### Аналог №2

Все объявления в Коломне / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промышленность

Участок 30 сот. (промназначения) Назад Следующее →

3 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 19 августа в 10:49

8 906 056-29-04

Написать сообщение

Торговый Дом Коломна  
Агентство  
На Avito с марта 2013  
Завершено 21 объявление

12 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Куликов Андрей Анатольевич

№ 1149526214, ☎ 5029 (+7)

Продажа земли промназначения на ДВ  
Ввод в эксплуатацию за 7 дней! Продажа от 1 Га. Вся инфраструктура! Ликвидно до 5 лет!

Кроссовер MAZDA CX-5 по цене

Площадь: 30 сот.; Расстояние до города: в черте города

Московская область, Коломна, улица Подлипки-3  
Новорязанское шоссе [Показать карту](#)

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Примечание
1	Земельный участок	кв. м	3000	
2	Строительные работы	кв. м	886	
3	Специальные для спец. назначения	кв. м	100	
4	Резервы для ТЭЦ	кв. м	100	
5	Прочие земельные участки	кв. м	100	

Земельный участок 3000 кв. м. с проектом строительства торгового комплекса площадью 886 кв. м. в городском округе Коломна, Подлипки дом 1ж. Комплекс спроектирован из стеновых сэндвич-панелей по металлическому каркасу, кровля сэндвич-панели по стропилам из металлического профиля. Получены Технические Условия на подключение к газу, воде, канализации, электричеству. Разрешение на строительство получено в этом году. Все вопросы по телефону. Разумный торг

## Аналог №3

Меню | Участок 86 сот. (промназ) | Помещение свободного назначения | Земля промышленного назначения

move.ru/objects/prodaetsya\_psn\_moskovskaya\_oblast\_kolomna\_ulkirova\_d102b\_2268300226/

ККТ | Упрощенка


## Продаю помещение свободного назначения, Коломна, улица Кирова, 102

14 900 000 Р  
руб дол евро btc

Г.О. Коломна г. Коломна  
ул. Кирова 102  
Новорязанское ш.

23 декабря 2016 | 156 (+2 за сегодня) | Обновлено 27 августа

Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF



Куликов Андрей Анатольевич  
+7 (906) 056-29-04  
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не потерять на уповки мошенников.

Продайте быстрее!

Премум размещение  
Поднять объявление


**АРЕНДА**  
от 39,6 м²  
от 989 Р/М² МЕС.  
АТО1  
СЕМЕЙНОЕ КАФЕ

RU | 22:42 | 02.09.2019

Меню | Участок 86 сот. (промназ) | Помещение свободного назначения | Земля промышленного назначения

move.ru/objects/prodaetsya\_psn\_moskovskaya\_oblast\_kolomna\_ulkirova\_d102b\_2268300226/

ККТ | Упрощенка



Продаю помещение свободного назначения, Коломна, улица Кирова, 102

14 900 000 Р  
руб дол евро btc

Г.О. Коломна г. Коломна  
ул. Кирова 102  
Новорязанское ш.

23 декабря 2016 | 156 (+2 за сегодня) | Обновлено 27 августа

Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF

Продаю помещение свободного назначения, Коломна, улица Кирова, 102

14 900 000 Р  
руб дол евро btc

Г.О. Коломна г. Коломна  
ул. Кирова 102  
Новорязанское ш.

23 декабря 2016 | 156 (+2 за сегодня) | Обновлено 27 августа

Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF

**ПСН в продажу**

Цена:	14 900 000 Р	Дата публикации:	23 декабря 2016
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	27 августа
Тип объекта:	псн	ID:	226-830-022-6
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**

Продается земельный участок для размещения объектов отдыха и туризма на реке Ока. Коммуникации: - электроснабжение - водоснабжение - возможна газификация объекта - имеется отсыпная дорога для подъезда автотранспорта. От собственника, все документы в наличии.

**Информация**

Продается ПСН Московская область, цена 14 900 000 руб.  
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF

**Расположение**

RU | 22:42 | 02.09.2019

Продаю помещение свободного назначения, Коломна, улица Кирова, 102

14 900 000 Р  
руб дол евро btc

Г.О. Коломна г. Коломна  
ул. Кирова 102  
Новорязанское ш.

23 декабря 2016 | 156 (+2 за сегодня) | Обновлено 27 августа

Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF

Продаю помещение свободного назначения, Коломна, улица Кирова, 102

14 900 000 Р  
руб дол евро btc

Г.О. Коломна г. Коломна  
ул. Кирова 102  
Новорязанское ш.

23 декабря 2016 | 156 (+2 за сегодня) | Обновлено 27 августа

Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF

**Коммерческая недвижимость от АТО1**

От 989 рублей за кв.м в месяц  
Помещения на первых этажах от 39,6 кв.м

+7 (495) 236-05-...

Все спецпредложения

**Биржа ММВБ ЦБ РФ**

USD	66.84 Р	0.05 Р	▲
EUR	73.32 Р	-0.03 Р	▼

**БИТКОИН**

BTC	643673 Р	4629 Р	▲
-----	----------	--------	---

RU | 22:42 | 02.09.2019

## Обоснование корректирующих коэффициентов.

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

**Корректировка на состав передаваемых прав.** Правовой статус объекта оценки и объекта-аналога различен (право собственности и право аренды). Корректировка на передаваемые права определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть II / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниж. Новгород, 2018. Величина корректировки составит 1,18 (1 / 0,85) ед.

Приволжский центр  
методического и информационного  
обеспечения оценки

### Справочник оценщика недвижимости-2018

#### ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ II

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

Нижний Новгород 2018

#### 8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

72

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

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

**Корректировка на условия рынка (дата предложения).** Так как рассматриваемые объекты-аналоги выставлены на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

**Корректировка на условия рынка (скидка на торг).** Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть II / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниж. Новгород, 2018. Среднее значение скидки на торг составит 10,2%.



**12.2. Значения скидок на торг на активном рынке**

**12.2.1. Коллективное мнение оценщиков**

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

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

253

**Корректировка на местоположение.** Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от центра города и т.д. Корректировка на местоположение определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть I / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова, под ред. Л.А. Лейфера, Н. Новгород: ПЦФОО, 2018.

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки	Таблица 66 (Продолжение)			
	Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Справочник оценщика недвижимости-2018	Под жилую застройку			
	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89
	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,79	0,83
	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,74	0,78
	Окрainны городов, промзоны	0,63	0,60	0,66
	Районы крупных автомагистралей города	0,69	0,66	0,72
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ I				
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение				
190				

Таблица – Расчет корректировки на местоположение земельного участка

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Московская область,	Московская	Московская	Московская

	г. Коломна, ул. Митяево	область, г. Коломна, ул. Октябрьской революции	область, г. Коломна, ул. Подлипки	область, г. Коломна, ул. Кирова
Отношение цены земельного участка к культурному и историческому центру, ед.	0,87	0,75	0,75	0,75
Корректирующий коэффициент на местоположение (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога, ед.)		1,16	1,16	1,16

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

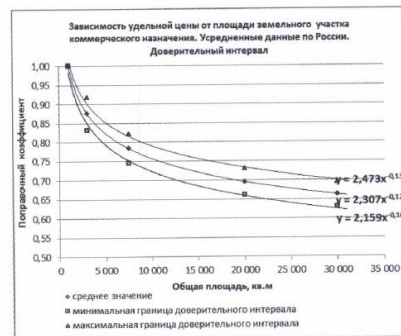


Рис. 19

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 1000 кв.м (0,1 га)

112

Таблица – Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	1 993	4 500	3 000	11 253
Стоимость 1 кв. м рассчитанная по уравнению, руб.	0,36	0,33	0,34	0,29
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		1,07	1,07	1,21

Для земельного участка малой площади (менее 1 000 кв. м) корректировка на площадь не применялась ввиду ограниченности вышеуказанной модели площадью участка до 1 000 кв. м

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

**Корректировка на конфигурацию участка.** Форма участка, т.е. количество и расположение поворотных точек, может определять предполагаемое использование, а значит оказывать влияние на цену объекта. В данном случае можно выделить участок неправильной

формы, затрудняющий строительство объектов на территории (вытянутая форма, большое количество внутренних углов) и участок правильной формы (как правило, близкий к квадрату или невытянутому прямоугольнику) В качестве эталонного значения определяется состояние объекта в части данного фактора – «участок правильной формы (как правило, близкий к квадрату или невытянутому прямоугольнику)».

Величина корректировки определялась по данным нескольких источников. По данным Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть II / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниж. Новгород, 2018 величина поправки составит 0,79 (1 / 1,27 ед.)

Значения корректировок, усредненные по городам  
России, и границы доверительных интервалов

Таблица 55

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,27	1,24	1,30
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,23	1,21	1,26

155

По данным Сборника корректировок. Сегмент «Земельные участки», 2017г., стр. 23, составленного межотраслевым советом экспертов недвижимости. В исследовании приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», НП «Кадастр-оценка» и других профессиональных объединений (режим доступа: [http://www.areall.ru/custom/analytical\\_materials/38EhLS00aOSwx2jK.pdf](http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/38EhLS00aOSwx2jK.pdf)) величина корректировки на конфигурацию участка составляет 0,65 ед.

**Описание сегмента рынка**

Определение сегментов и подсегментов рынка земельных участков, а также принципы отнесения к ним объектов согласно п.116 Федерального стандарта об оценке «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» произведено на основе Единой системы типизации и классификации по версии Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости (<http://www.areall.ru/typing>).

В рамках данного сегмента рассматриваются участки, наиболее активных на открытом рынке недвижимости категорий земельных участков - расположенные в границах земель населенных пунктов и сельскохозяйственного назначения.

На территории населенных пунктов, особенно областного центра, особенно остро ощущается различие видов разрешенного использования по цене объектов в зависимости от возможности использования. При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке убывания активности:

- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды)
- ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость)
- ВРИ 3,9,13 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно-складскому назначению)

**areall.ru** 4

**СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК**  
Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017

Совет экспертов  
Рынка недвижимости

- Участок неправильной формы, затрудняющий строительство объектов на территории (вытянутая форма, большое количество внутренних углов)
- Участок правильной формы (как правило близкий к квадрату или невытянутому прямоугольнику)

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «Участок правильной формы (как правило близкий к квадрату или невытянутому прямоугольнику)».

**Таблица 46. Интервалы шкалы фактора «Форма (геометрия участка)»**

Вид объекта	Участок неправильной формы	Участок правильной формы
ВРИ 3,9,13	0,65	1,00
ВРИ 5,6,7,8,17	0,60	1,00
ВРИ 1	0,70	1,00
ВРИ 2,4	0,80	1,00
с/х	0,90	1,00

**Таблица 47. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Форма (геометрия участка)» для ВРИ 3,9,13**

Объект оценки	Участок неправильной формы	Участок правильной формы
Объект-аналог		
Участок неправильной формы	1,00	1,54
Участок правильной формы	0,65	1,00

Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости «Стат Риэлт» (режим доступа: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1450-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>) поправка на форму участка составляет 0,84 ед.

Справочная информация | 73 - Входящие - Яндекс | Почта Mail.Ru | на Конфигурацию, фор... | Statrielt - продажа и ар...

Сервисы: Automotive-report, Рынок Минеральные, AVATAN - Необычн...

Отзывы и предложения

на Конфигурацию, форму и рельеф земельного участка - корректировки на 01.04.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков**

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета **StarPricing** на основе актуальных рыночных данных:

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению	1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формой, обусловленной сильно пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,80	0,89	0,84

\* - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории (поселения) в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Назад | Вперед

Общая информация - Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку

RU 13:08 26.04.2018

Среднее значение корректировки на конфигурацию (форму) земельного участка по данным вышеуказанных источников информации составит:  $(0,79 + 0,65 + 0,84) / 3 = 0,76$  ед.

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

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



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

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

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

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

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

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

Затратный подход.

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

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

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

Доходный подход.

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых

будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

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

### 10.2.3 Сравнительный подход

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

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

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

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

Модель рыночного подхода:

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

где:

$MV$  – расчетная величина рыночной стоимости,

$S$  – цена продажи сопоставимого объекта,

$\Delta V$  – денежное выражение совокупной поправки к цене продажи, отражающей количественные и качественные различия между характеристиками оцениваемого объекта и его аналога.

Этапы реализации рыночного подхода:

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

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

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

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

Для определения величины поправок используют следующие методы: анализ парных

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

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

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

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

Кумулятивные процентные поправки определяются путем произведения всех индивидуальных процентных поправок.

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

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

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

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

Поскольку объектом оценки является сооружение, вторичный рынок которого неразвит, отсутствует возможность подбора достаточного количества объектов-аналогов. Коммуникационные сооружения (например, газопровод, водопровод, сети канализации и электроосвещения) практически всегда являются неотделимыми улучшениями объектов недвижимости (здания), и предполагают эксплуатацию совместно со зданиями, не представляя ценность для потенциального покупателя в качестве сооружения, функционирующего отдельно. По причине отсутствия достаточного количества объектов-аналогов на рынке данный подход в расчетах не применялся.

### 10.2.4 Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}}$$

где:

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

ЧОД – чистый операционный доход

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

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

2) расчет ставки капитализации;

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

Оценка недвижимости предполагает следующие уровни дохода:

– ПВД (потенциальный валовой доход);

– ДВД (действительный валовой доход);

– ЧОД (чистый операционный доход);

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

$S$  – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м

$C_a$  – арендная ставка, руб./кв. м

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

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

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

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

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

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

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

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

Операционные расходы принято делить на:

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

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

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

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

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

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

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

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

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

$$R_{\text{кап}} = R + n$$

где:

R – ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала.

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

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

где:

$R_f$  – безрисковая ставка;

$r_a$  – риск вложений в объект;

$r_l$  – риск за низкую ликвидность объекта;

$r_u$  – риск инвестиционного менеджмента.

## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки различными подходами.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемых объектов, определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.

3. Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как технические характеристики, специфика осуществляемых производственных функций, потенциальная доходность.

Итоговая оценка стоимости движимого имущества может быть определена с помощью следующего выражения:

$$V = V_3 \cdot \frac{d_3}{d_3 + d_c + d_d} + V_c \cdot \frac{d_c}{d_3 + d_c + d_d} + V_d \cdot \frac{d_d}{d_3 + d_c + d_d};$$

где:

$V_3$  – стоимость, полученная затратным подходом;

$V_c$  – стоимость, полученная сравнительным подходом;

$V_d$  – стоимость, полученная доходным подходом;

$d_3$  – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки затратным подходом;

$d_c$  – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки сравнительным подходом;

$d_d$  – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки доходным подходом.

Для оценки имущества применялись два подхода к оценке – затратный и сравнительный. Поскольку указанные подходы при определении рыночной стоимости объекта оценки применялись изолированно, согласование стоимостей, полученных разными подходами, не требуется.



Таблица – Согласование результатов и определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Стоимость по подходу, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
			Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный			
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство центра технического осмотра, регистрации автотранспортных средств и экзаменационной работы подразделений Управления ГИБДД ГУВД в городе Коломне, общая площадь 1 993 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, №2	50:57:00000 00:110	не применялся	2 463 000	не применялся	-	1,0	-	2 463 000	НДС не облагается	2 463 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство центра технического осмотра, регистрации автотранспортных средств и экзаменационной работы подразделений ГИБДД ГУВД в городе Коломна, общая площадь 308 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, №2	50:57:00501 07:22	не применялся	320 000	не применялся	-	1,0	-	320 000	НДС не облагается	320 000
3	Сооружение: газопровод высокого и среднего давления, назначение: газоснабжение, протяженность 165,7 м, инв. №077:027-9465, лит. 1Г, 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, д. 2	50:57:00501 11:492	229 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	229 000	38 167	190 833
<b>ИТОГО</b>									<b>3 012 000</b>	<b>38 167</b>	<b>2 973 833</b>

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего отчета, принадлежащего ООО «Атлет» на праве собственности, по состоянию на 26 июля 2019 года составляет с учетом округления:

2 973 833 руб. 00 коп.

Два миллиона девятьсот семьдесят три тысячи восемьсот тридцать три рубля 00 коп.

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

## 12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

**рыночная стоимость объекта оценки, представленного в п. 2.1. на стр. 8 настоящего отчета об оценке по состоянию на 26 июля 2019 года составляет с учетом округления:**

**2 973 833 руб. 00 коп.**

**Два миллиона девятьсот семьдесят три тысячи восемьсот тридцать три рубля 00 коп\***

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство центра технического осмотра, регистрации автотранспортных средств и экзаменационной работы подразделений Управления ГИБДД ГУВД в городе Коломне, общая площадь 1 993 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, №2	50:57:0000000:110	2 463 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство центра технического осмотра, регистрации автотранспортных средств и экзаменационной работы подразделений ГИБДД ГУВД в городе Коломна, общая площадь 308 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, №2	50:57:0050107:22	320 000
3	Сооружение: газопровод высокого и среднего давления, назначение: газоснабжение, протяженность 165,7 м, инв. №077:027-9465, лит. 1Г, 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Митяево, д. 2	50:57:0050111:492	190 833
<b>ИТОГО</b>			<b>2 973 833</b>

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

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

С уважением,

Специалист-оценщик



Струков А.В.

### 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденных решением Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (протокол № 36/2017 от 24 мая 2017 г.
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р).
8. Артеменков И.Л. Оценка недвижимости. – 11-е изд. / Пер. с англ. Под общ. Ред. И.Л. Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М. ОО «РОО», 2007. – 944 с.
9. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
10. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: учебное пособие для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001. – 334с.
11. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
12. Грязнова А.Г. Оценка бизнеса: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2009. – 736 с.
13. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. – М.: 2008. – 560 с.
14. Драпиковский А.И. Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание / Драпиковский А.И., Игнатенко Н.С., Исаев Н.Б., Лукашова И.В., Мокроусов Н.В., Романенко Л.В. / под ред. Драпиковского, И.Б. Ивановой – изд. 2-е – Б.: «Ега-Басма», 2007. – 480 с.
15. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учеб. Пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.
16. Петров В.И. Оценка земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров, под ред. доктора экономических наук профессора М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
17. Федотова М.А., Рослов В.Ю. «Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации». – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.
18. Щербакова Н.А. Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие / Н.А. Щербакова. – М.: Изд-во «Омега-Л», 2011. – 269 с.
19. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.
20. Иная нормативно-методическая и справочная литература.

## 14. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии объекта оценки.
2. Копии документов, предоставленные Заказчиком.
3. Копии документов, позволяющих осуществлять оценочную деятельность.