

# **О Т Ч Ё Т**

**№Н-0220-2019**

**об оценке рыночной стоимости объектов:**

- 1. Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 3002,6 кв. м, инв.№ 251:072-1268, лит. Б, кадастровый номер 50:48:0000000:27971;**
- 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение и строительство придорожного комплекса, общая площадь 6741 кв. м, кадастровый номер 50:48:0010411:40;**
- 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение и строительство придорожного комплекса, общая площадь 70 кв. м, кадастровый номер 50:48:0010411:384,**  
**расположенные по адресу: Московская область, г. Реутов, МКАД, 3 км, д. 11.**

**Дата проведения оценки:  
08.04.2019г.**

**Дата составления отчета:  
09.04.2019г.**

**Заказчик:  
ООО «Дженсер сервис Ю4»**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	2
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	3
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ.....	4
4	ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	5
4.1	ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ.....	5
4.2	ОПИСАНИЕ ПОНЯТИЙ ПРИМЕНЯЕМЫХ ВИДОВ СТОИМОСТЕЙ .....	5
4.3	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	6
4.4	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	7
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	9
7	АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ .....	16
7.1	МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РОССИИ .....	16
7.2	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	17
7.2.1	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	17
7.2.2	ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2018 ГОД .....	17
7.3	ОБЗОР РЫНКА АВТОСАЛОНОВ .....	21
7.3.1	СОСТОЯНИЕ ОТРАСЛИ В ФЕВРАЛЕ 2018 ГОДА .....	21
7.3.2	РЫНОК АВТОСАЛОНОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....	23
7.4	ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД АЗС И ПРИДОРОЖНЫЙ СЕРВИС МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ЯНВАРЬ 2018 ГОДА .....	28
8	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	31
8.1	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	31
8.2	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	32
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	33
9.1	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	34
9.1.1	ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .....	35
9.1.2	ОЦЕНКА УЛУЧШЕНИЙ.....	46
9.2	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	54
9.2.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ И ОПИСАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....	55
9.3	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	62
9.3.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА.....	63
9.4	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	71
10	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....	74
11	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	75
11.1	ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	75
11.2	АНАЛОГИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	80
11.3	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	94
11.4	ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ ОЦЕНКИ .....	95
11.5	ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ.....	101

# 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

**Таблица 1 Основные факты и выводы**

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1. Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 3002,6 кв. м, инв.№ 251:072-1268, лит. Б, кадастровый номер 50:48:0000000:27971; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение и строительство придорожного комплекса, общая площадь 6741 кв. м, кадастровый номер 50:48:0010411:40; 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение и строительство придорожного комплекса, общая площадь 70 кв. м, кадастровый номер 50:48:0010411:384, расположенные по адресу: Московская область, г. Реутов, МКАД, 3 км, д. 11.		
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №Н-0220-2019 на оказание услуг по оценке от 04.03.2019 г.		
Цель оценки	В соответствии с заданием на оценку целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.		
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации в рамках конкурсного производства.		
Вид определяемой стоимости	Рыночная.		
Дата оценки	08.04.2019г.		
Дата обследования объекта оценки	Визуальный осмотр объекта оценки заключался в анализе фотографий оцениваемого имущества, предоставленных Заказчиком оценки.		
Дата определения стоимости объекта оценки	08.04.2019г.		
Дата составления письменного «Отчета об оценке»	09.04.2019г.		
Срок проведения оценки	С 04.03.2019г. по 09.04.2019г.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:			
Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
266 387 200 руб.	286 369 000 руб.	271 055 800 руб.	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с НДС (20%)</b>	<b>278 812 700 (Двести семьдесят восемь миллионов восемьсот двенадцать тысяч семьсот) руб.</b>		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отсутствуют.		

Распределение рыночной стоимости оцениваемого имущества приведено далее в таблице.

**Таблица 2 Рыночная стоимость объектов оценки**

№ п/п	наименование	рыночная стоимость, руб.		
		с НДС (20%)	НДС (20%)	без НДС (20%)
1	Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 3002,6 кв. м, инв.№ 251:072-1268, лит. Б, кадастровый номер 50:48:0000000:27971	154 206 600	25 701 100,00	128 505 500,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение и строительство придорожного комплекса, общая площадь 6741 кв. м, кадастровый номер 50:48:0010411:40	123 325 500	Не облагается	123 325 500,00
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение и строительство придорожного комплекса, общая площадь 70 кв. м, кадастровый номер 50:48:0010411:384	1 280 600	Не облагается	1 280 600,00
<b>Итого:</b>		<b>278 812 700</b>	<b>25 701 100,00</b>	<b>253 111 600,00</b>

Примечание к таблице: Рыночная стоимость земельных участков на праве собственности не содержит НДС, так как реализация земельных участков не облагается данным налогом (подпунктом б п. 2 ст. 146 НК РФ предусмотрено, что операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения НДС).

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оценка осуществляется на основании Задания на оценку. Задание на оценку представлено в Приложении 1 к Договору №Н-0220-2019 на оказание услуг по оценке от 04.03.2019 г. Содержание задания на оценку приведено в таблице.

**Таблица 3 Задание на оценку**

№	Наименование	Информация
1. Объект оценки		
1.1.	Наименование/состав	1. Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 3002,6 кв. м, инв.№ 251:072-1268, лит. Б, кадастровый номер 50:48:0000000:27971; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение и строительство придорожного комплекса, общая площадь 6741 кв. м, кадастровый номер 50:48:0010411:40; 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение и строительство придорожного комплекса, общая площадь 70 кв. м, кадастровый номер 50:48:0010411:384.
1.2.	Адрес	Московская область, г. Реутов, МКАД, 3 км, д. 11.
1.3.	Текущее использование	Дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей.
1.4.	Балансовая стоимость	Не предоставлена.
2. Имущественные права на Объект оценки		
2.1.	Вид права	Собственность.
2.2.	Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер сервис Ю4» (ООО «Дженсер сервис Ю4»). ИНН 7729415863. КПП 772801001. ОГРН 1027700335134, дата присвоения 21.10.2002 г. Юридический адрес: 117574, г. Москва, проспект Новоясеневский, 8, стр.1.
2.3.	Существующие ограничения (обременения) права	Здание и земельный участок с кадастровым номером 50:48:0010411:40: ипотека, запрещение сделок с имуществом. Земельный участок с кадастровым номером 50:48:0010411:384: запрещение сделок с имуществом.
3.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
4.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации в рамках конкурсного производства. Результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме того, который указан в предполагаемом использовании.
5.	Вид стоимости	Рыночная.
6.	Дата оценки	08.04.2019г.
7.	Срок проведения оценки	С 04.03.2019г. по 09.04.2019г.
8.	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, а также иные факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость Объекта оценки	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленных исходных документов и информации не производилась. Представленное на оценку имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц, либо такие сведения оценщику неизвестны. При определении итогового результата оценки стоимости объекта недвижимости указание о возможных границах интервала, в которых находится стоимость, не требуется. <b>На дату проведения оценки в сервисной части объекта оценки ведутся ремонтные работы. Оценка проводится, исходя из допущения, что отделка завершена и здание готово к эксплуатации.</b>

Права на объект (объекты) оценки, принадлежащие третьим лицам или ограничения, обременения, сервитуты, арест и т.д.:

- **здание и земельный участок с кадастровым номером 50:48:0010411:40: ипотека, запрещение сделок с имуществом;**
- **земельный участок с кадастровым номером 50:48:0010411:384: запрещение сделок с имуществом.**

Прочих документов о правах собственности, правах третьих лиц и прочих ограничениях или обременениях, установленных на объект (объекты) оценки, предоставлено не было. Для проведения

настоящей оценки принимается допущение о том, что оцениваемое имущество свободно от прочих ограничений и обременений со стороны третьих лиц.

#### Список документов

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены документы, перечень которых приведен далее в таблице.

**Таблица 4 Перечень документов**

№	наименование	вид	источник
1	Задание на оценку	Оригинал	Заказчик
2	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АВН 112891 от 23.12.2010 г.	Копия	Заказчик
3	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АВН 112892 от 23.12.2010 г.	Копия	Заказчик
4	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АК 041915 от 31.12.2014 г.	Копия	Заказчик
5	Технический паспорт здания по состоянию на 18.12.2014 г.	Копия	Заказчик
6	Кадастровая выписка здания от 29.10.2014 г. № МО-14/ЗВ-1788916	Копия	Заказчик
7	Распоряжение от 07.07.2010 г. №120-р	Копия	Заказчик
8	Заключение о степени (проценте) готовности объекта незавершенного строительства	Копия	Заказчик
9	Кадастровая выписка о земельном участке от 24.02.2014 г. № МО-14/ЗВ-259564	Копия	Заказчик
10	Кадастровая выписка о земельном участке от 11.09.2014 г. № МО-14/ЗВ-1446083	Копия	Заказчик
11	Постановление от 30.07.2014 г. № 532-ПА	Копия	Заказчик

### 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

**Таблица 5 Сведения о Заказчике и об Исполнителе оценки**

1. Сведения о Заказчике	
1.1 Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер сервис Ю4».
1.2 Сокращенное наименование	ООО «Дженсер сервис Ю4».
1.3 Реквизиты	ИНН 7729415863. КПП 772801001. ОГРН 1027700335134, дата присвоения 21.10.2002 г.
1.4 Юридический адрес	117574, г. Москва, проспект Новоясеневский, 8, стр.1.
2. Сведения об Исполнителе (оценщике, работающем на основании трудового договора)	
2.1 Фамилия, имя, отчество оценщика	Сергиенко Георгий Анатольевич.
2.2 Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 24.01.2014 г. за №1230. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №001230 от 24.01.2014 г.
2.3 Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №413687, регистрационный №748 от 17.05.2003 г. о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Институтом «Калининградская высшая школа управления». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №013189-1 от 13.06.2018 г.
2.4 Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой дом «ВСК». Страховой полис №18670В4000250 от 24.12.2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 26.12.2018 г. по 25.12.2019 г.
2.5 Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет.
2.6 Контактная информация	Номер контактного телефона: 8-4012-777-222. Место нахождения оценщика (почтовый/фактический адрес): 236000, Калининградская область, г. Калининград, ул. Д.Донского, 18. Адрес электронной почты: info@777222.ru.
3. Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор)	
3.1 Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимый центр

	«БАЛТЭКСПЕРТИЗА».	
3.2 Реквизиты	ИНН 3906095790. ОГРН 1023900993786, дата присвоения ОГРН 17.10.2002 г.	
3.3 Юридический/ почтовый/ фактический адрес	236000, Калининградская область, г. Калининград, ул. Д.Донского, 18.	
3.4 Страхование ответственности юридического лица	Страховой дом «ВСК». Страховой полис №18670В4000047 от 05.03.2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 18.03.2018 г. по 17.03.2019 г.	
4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г.	Требование о независимости выполнено.	

Примечание к таблице: непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики, кроме указанных в вышеприведенной таблице) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

#### 4 ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе приведены предпосылки настоящей работы по оценке. Описаны применяемые допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки и непосредственно влияющие на рассчитываемую в дальнейшем стоимость объекта оценки. Наличие допущений и ограничений предусмотрено договором оценки. Трактовка полученной в дальнейшем стоимости объектов оценки возможна только с учетом этих условий.

##### 4.1 ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ

###### Нормативное обоснование проведения оценки

Проведение оценки имущества в настоящий момент регулируется Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 6:

«Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки.

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации».

##### 4.2 ОПИСАНИЕ ПОНЯТИЙ ПРИМЕНЯЕМЫХ ВИДОВ СТОИМОСТЕЙ

Определение термина рыночная стоимость приведено в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 3:

«...под рыночной стоимостью объекта оценки 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 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».

#### **Область применения рыночной стоимости при проведении оценки**

Применение «рыночной стоимости» при оценке объектов оценки проведено в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 7:

«Статья 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки.

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других».

#### **Оцениваемые права**

Понятие права собственности определяется согласно Гражданскому кодексу РФ часть 1 статья 209.

«Статья 209. Содержание права собственности.

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 и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица».

### **4.3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Нижеследующие допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего отчета и договора на проведение оценки.

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

- 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.
- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих и правоудостоверяющих 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.
- Оценщик не проводит технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

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

- Размер вознаграждения оценщика не связан с выводами о стоимости объекта (объектов) оценки.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте (объектах) оценки и действует непредвзято и без предубеждений.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или как по официальному вызову суда.

- Отчет об оценке или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки.
- Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах допущений и ограничений, приведенных в настоящем отчете.
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости с частью объекта является неправомерным. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором на проведение настоящей оценки и условиями отчета об оценке.
- Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.
- Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно отличаться от указанных в Отчете.
- В расчетах будут использованы курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки.
- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. При этом в архиве оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

#### **Условия, допускающие публикацию результатов оценки и ссылку на них**

Любая третья сторона не может публиковать, перепечатывать, переводить в электронную форму или копировать в любой форме – электронной, механической, фотоконии; цитировать или ссылаться на настоящий отчет, выдержки из отчета, результаты стоимости, приведенные в отчете, без письменного разрешения Заказчика оценки.

Права на настоящий отчет после выполнения условий договора полностью переходят к Заказчику оценки. Если Заказчику будет необходима публикация результатов оценки, он согласовывает ее форму с оценщиком.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об оценщиках, принимавших участие в работе, и предприятии, в котором они работают) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью и другим мотивам, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

Ознакомление с результатами оценки третьей стороны, в случае если она происходит без передачи «Отчета об оценке» (или его полной копии), должно производиться в письменной форме и содержать в обязательном порядке следующий объем информации:

- наименование, квалификацию и статус оценщика;
- ссылку на стандарты, в соответствии с которыми выполнена оценка;
- дату оценки;
- все принятые условия, допущения, и ограничения, имевшие место при выполнении оценки и приведенные в настоящем отчете;
- выводы и заключения о проведенной оценке.

Другие сведения, являющиеся важными, по мнению заказчика, могут быть отражены в любом объеме произвольным образом.

#### **Особые условия**

Сведения, указанные в «особых условиях», приведены в соответствии со статьей 14 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г.

При проведении оценки проводился визуальный осмотр объекта (объектов) оценки, специальное техническое освидетельствование не проводилось, а оценщик исходил из предположения соответствия объекта (объектов) оценки нормам и правилам, установленным действующим законодательством.

Визуальный осмотр объекта оценки заключался в анализе фотографий оцениваемого имущества, предоставленных Заказчиком оценки.

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

## **4.4 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Проведение оценки включало в себя несколько этапов, последовательное выполнение которых позволило достаточно надежно и обосновано определить стоимость оцениваемого имущества. Далее приводится перечень этапов с указанием основных выполняемых работ по оценке.



**Таблица 6 Этапы проведения оценки**

Наименование этапа	Описание этапа
Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Договор на проведение оценки должен содержать: основание заключения договора, вид объекта оценки, вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки, денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика и о членстве оценщика в саморегулируемой организации.
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Информация об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информация 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 иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки. Информация 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. Анализ наиболее эффективного использования, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, на основе собранной информации, с учетом критериев наиболее эффективного использования (юридически правомочное использование, физическая осуществимость, финансовая целесообразность и максимальная доходность).
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Выбор применяемых подходов к оценке. Выбор методов оценки и анализ их соответствия цели оценки. Обоснование выбранных подходов и методов оценки. Проведение расчетов по определению стоимости оцениваемого имущества в соответствии с выбранными подходами и методами оценки.
Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Согласование полученных результатов в рамках различных подходов и определение итоговой стоимости имущества.
Составление отчета об оценке	Сведение всех ранее полученных результатов в отчете об оценке.

## 5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» «оценщик обязан... соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является...».

Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ".
- Федеральные стандарты оценки (ФСО) №1, №2, №3, №7, утвержденные приказами Минэкономразвития России.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утверждено Советом Ассоциации оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с последними изменениями и дополнениями).
- Методические рекомендации, утвержденные распоряжениями МИО РФ.

**Таблица 7 Перечень стандартов оценки**

№	наименование	характеристика
1	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.	Стандарт описывает состав объектов оценки, общие термины, вводит требования к проведению оценки, устанавливает срок действия отчета об оценке.
2	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.	Стандарт описывает цели оценки, виды стоимостей, области их применения.
3	Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.	Стандарт описывает требования к составлению и содержанию отчета об оценке.
4	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.	Стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости; развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, №2, №3.
5	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утверждено Советом Ассоциации оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с последними изменениями и дополнениями).	Стандарты предназначены для оценки стоимости имущества в Российской Федерации. Описывают все виды оценочной деятельности, требования к содержанию и изложению отчета об оценке, а также прочие сведения, необходимые для проведения оценки.
6	Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).	Методические рекомендации применяются для оценки не изъятых из оборота земельных участков (объектов оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством. Рекомендации содержат описания методов оценки и их применение при проведении оценки.

## 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемое имущество представляет собой:

1. Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 3002,6 кв. м, инв.№ 251:072-1268, лит. Б, кадастровый номер 50:48:0000000:27971;
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение и строительство придорожного комплекса, общая площадь 6741 кв. м, кадастровый номер 50:48:0010411:40;
3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение и строительство придорожного комплекса, общая площадь 70 кв. м, кадастровый номер 50:48:0010411:384, расположенные по адресу: Московская область, г. Реутов, МКАД, 3 км, д. 11.

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 Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объекта, подлежащего оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

С целью оценки степени пригодности объекта для использования в качестве дилерского центра по продаже и обслуживанию легковых автомобилей были осмотрены помещения и конструктивные элементы здания, земельные участки, прилегающая территория и окружение. Визуальный осмотр объекта оценки заключался в анализе фотографий оцениваемого имущества, предоставленных Заказчиком оценки. Фотографии оцениваемого имущества приведены в разделе Приложения.

**Таблица 8 Перечень информации, использованной при проведении оценки**

№	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	полный перечень см. в разделе «Задание на оценку» таблица «Перечень документов»
2	Технические (количественные и качественные) характеристики	полный перечень см. в разделе «Задание на оценку» таблица «Перечень документов»
3	Бухгалтерская информация	не предоставлена
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации см. по тексту Отчета
5	Нормативные документы	полный перечень см. в разделе Приложения «Список использованных источников»
6	Справочная и методическая литература	полный перечень см. в разделе Приложения «Список использованных источников»

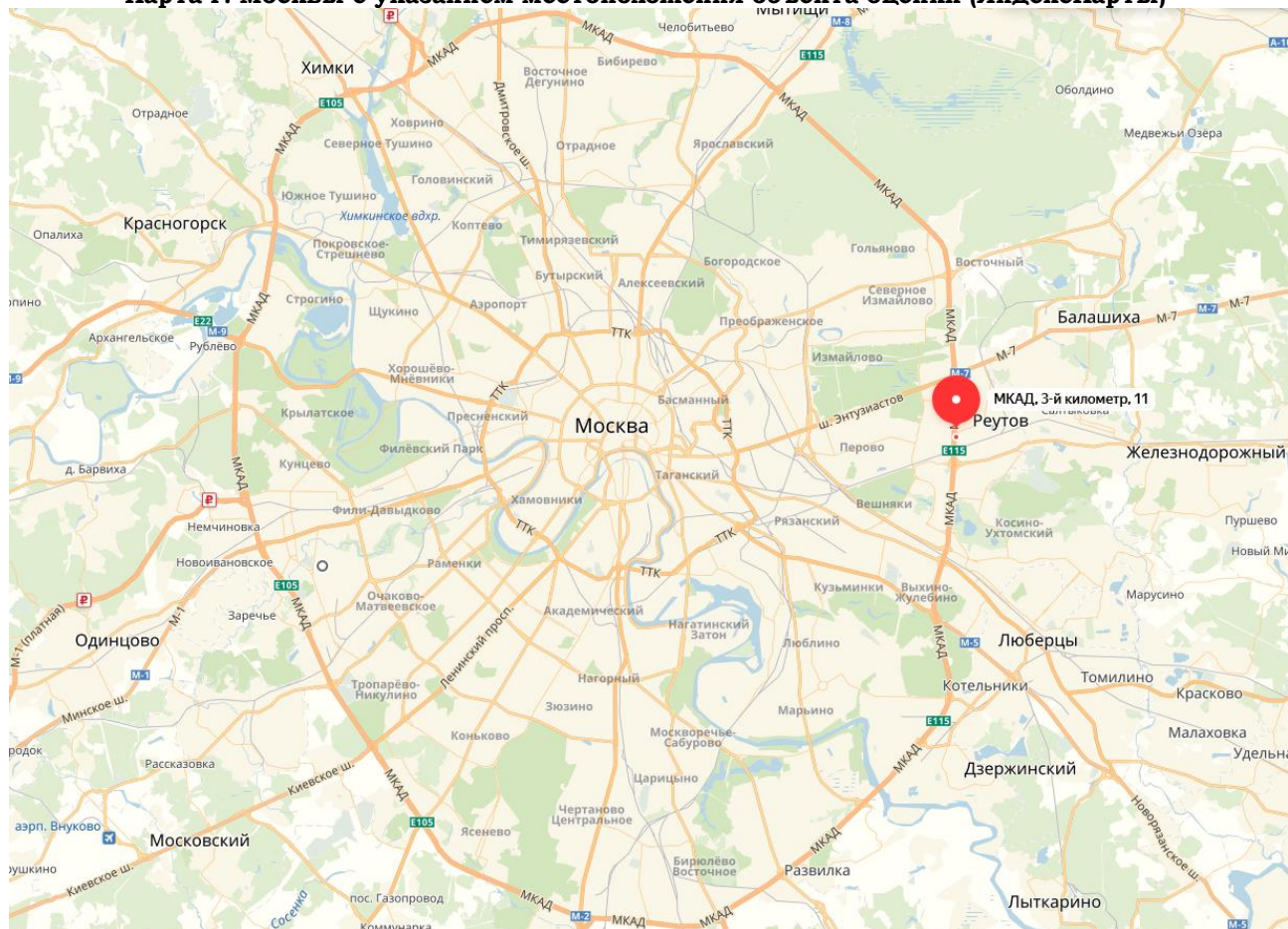
Оцениваемое имущество расположено в г. Реутове Московской области на 3 км МКАД, д. 11.

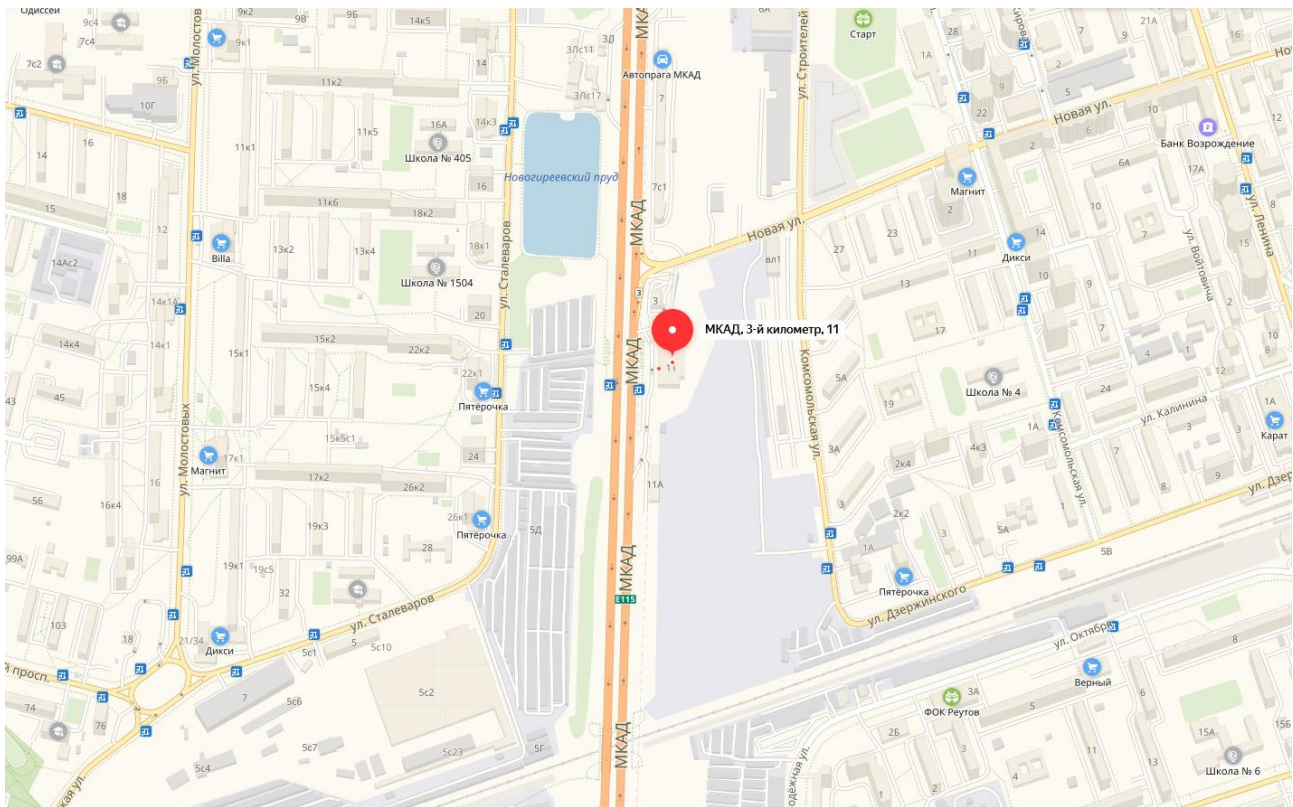
Транспортная доступность района расположения объекта оценки хорошая – расположен вдоль кольцевой дороги с внешней стороны. Ближайшая станция метро «Новокосино» расположена на расстоянии около 2,5 км.

В районе расположения оцениваемого имущества находятся объекты коммерческого назначения, в частности дилерские центры по продаже и обслуживанию автомобилей (автосалоны), а также жилые микрорайоны.

На прилегающей к зданию территории располагается парковка. Наличие организованной парковки повышает коммерческую привлекательность оцениваемого имущества.

**Карта г. Москвы с указанием местоположения объекта оценки (ЯндексКарты)**





Подробное описание строительных конструкций и инженерных систем оцениваемого здания приведено далее в табличном виде.

**Таблица 9 Описание объекта оценки**

Наименование	<b>Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 3002,6 кв. м, инв.№ 251:072-1268, лит. Б, кадастровый номер 50:48:000000:27971</b>	
Адрес	Московская область, г. Реутов, МКАД, 3 км, д. 11	
Собственник	ООО «Дженсер сервис Ю4»	
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека, запрещение сделок с имуществом	
Кадастровый номер	50:48:000000:27971	
Назначение	Нежилое здание	
Использование	Дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей	
Расположение	Отдельно стоящее	
Литера	Б	
<b>Технические сведения</b>		
Год постройки	2010	
Этажность	2	
Площадь застройки, кв.м.	2 274,1	
Площадь общая, кв.м.	3 002,6	
Строительный объем, куб.м.	17 666,0	
<b>Конструктивные элементы</b>		
Фундаменты	Железобетон, столбчатый	
Стены	Сэндвич-панели, фасадные алюминиевые витражные конструкции	
Перегородки	Керамический кирпич, стекло	
Перекрытия	Металлические, сборные ж/б	
Крыша	Сэндвич-панели	
Полы	Керамогранит, ламинат, бетон	
Проемы		
оконные	Фасадные алюминиевые витражные конструкции, металлопластиковые	
дверные	Металлопластиковые, металлические, стеклянные, глухие, глухие, электрические рулонные ворота	
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, подвесные потолки	
<b>Инженерные коммуникации</b>		
Отопление	Имеется	
Водопровод	Имеется	

Наименование	Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 3002,6 кв. м, инв.№ 251:072-1268, лит. Б, кадастровый номер 50:48:0000000:27971
Канализация	Имеется
Электроснабжение	Имеется
Телефон	Имеется
Вентиляция	Имеется
Горячее водоснабжение	Имеется
Видеонаблюдение	Имеется
Сведения об износе и устареваниях	Физический износ составляет 11,25%, устаревания отсутствуют

Примечание таблице: общая площадь оцениваемого здания не совпадает по данным свидетельства о государственной регистрации права (3002,6 кв.м.) и технического паспорта (2987,2 кв.м.); для расчетов принимается общая площадь объекта оценки по данным свидетельства в размере 3002,6 кв.м., что подтверждается актуальной информацией на портале Росреестр (<https://rosreestr.ru/>).

По данным Заказчика оценки, а также анализа фотографий на дату проведения оценки оцениваемое здание находится в состоянии, пригодном для эксплуатации.

**На дату проведения оценки в сервисной части объекта оценки ведутся ремонтные работы. Оценка проводится, исходя из допущения, что отделка завершена и здание готово к эксплуатации.**

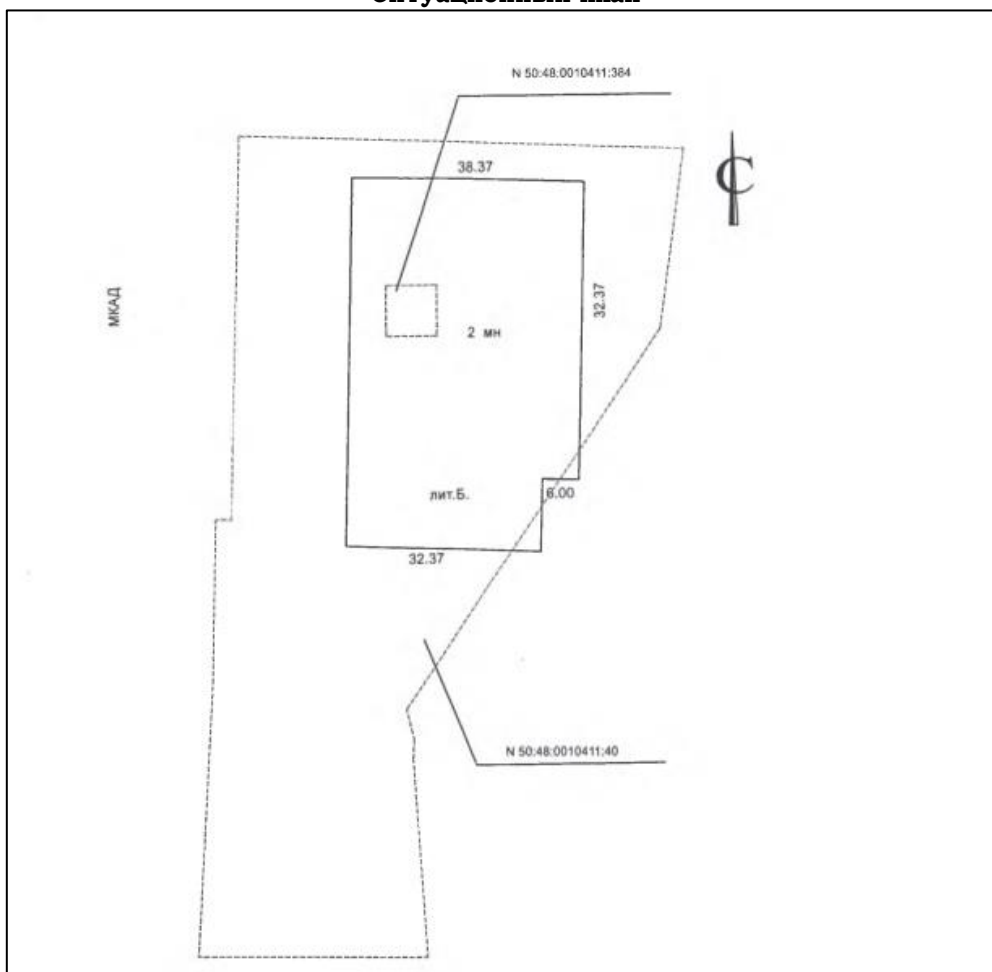
Экспликация и планы помещений оцениваемого здания представлены в приложении к отчету об оценке.

**Сведения об оцениваемом здании с портала Росреестр (<https://rosreestr.ru/>)**

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	50:48:0000000:27971
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	12.05.2014
Площадь ОКСа:	3002,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	19039725,22
Дата внесения стоимости:	18.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская область, г.Реутов, МКАД, 3км., д.11
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Здание)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
Дата обновления информации:	24.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	50-50-62/115/2010-430
Инвентарный номер:	251:072-1268
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-50-62/115/2010-430 от 23.12.2010 (Собственность)	№ 50:48:0000000:27971-50/048/2017-1 от 15.08.2017 (Ипотека)
	№ 50:48:0000000:27971-50/048/2017-3 от 19.09.2017 (Ипотека)
	№ 50:48:0000000:27971-50/001/2018-13 от 10.10.2018 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 50:48:0000000:27971-50/048/2018-14 от 10.10.2018 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 50-50/048-50/048/001/2015-1808/1 от 25.03.2015 (Ипотека)
	№ 50-50/048-50/048/001/2015-1806/1 от 02.04.2015 (Ипотека)
	№ 50-50/001-50/062/005/2016-7885/1 от 19.09.2016 (Ипотека)
	№ 50-50/015-50/015/002/2016-5237/1 от 20.12.2016 (Ипотека)
	№ 50-50/015-50/015/002/2016-5234/1 от 20.12.2016 (Ипотека)
	№ 50-50/015-50/015/002/2016-5227/1 от 20.12.2016 (Ипотека)

### Ситуационный план



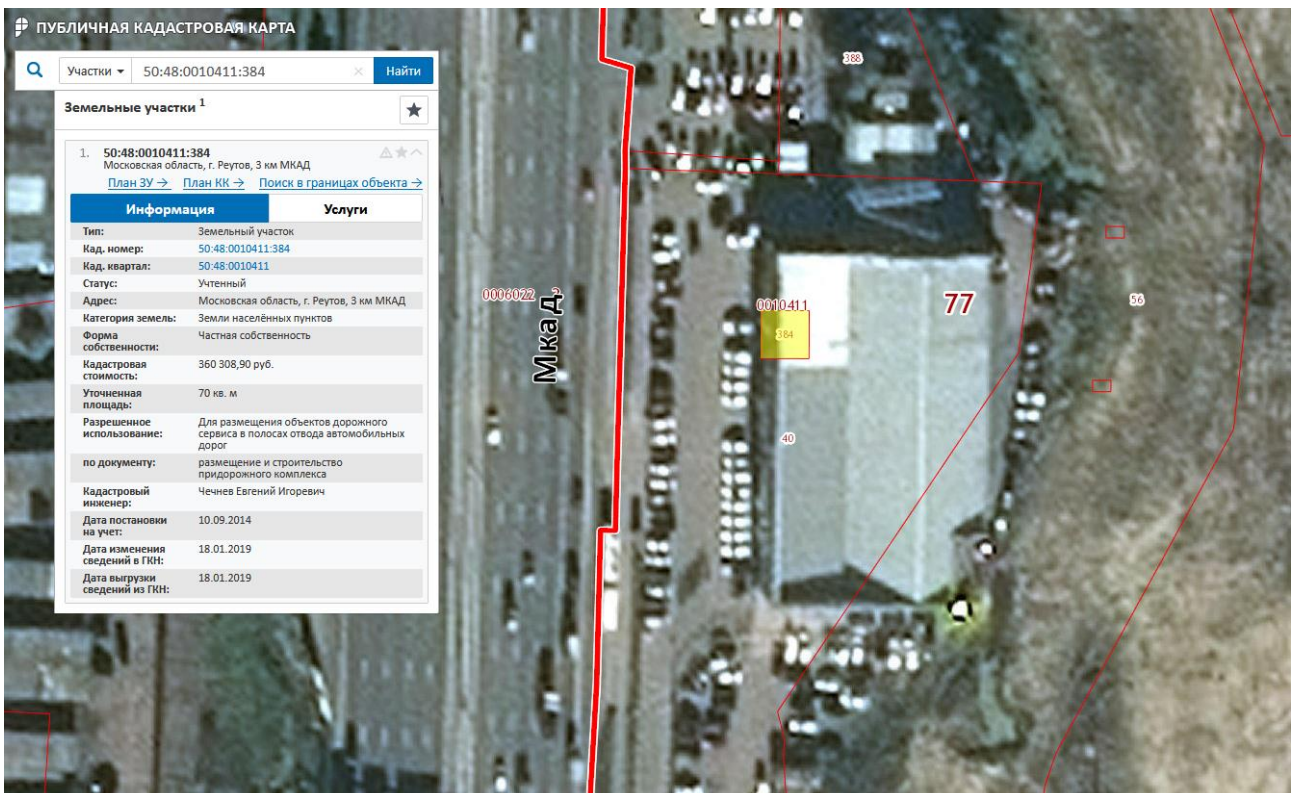
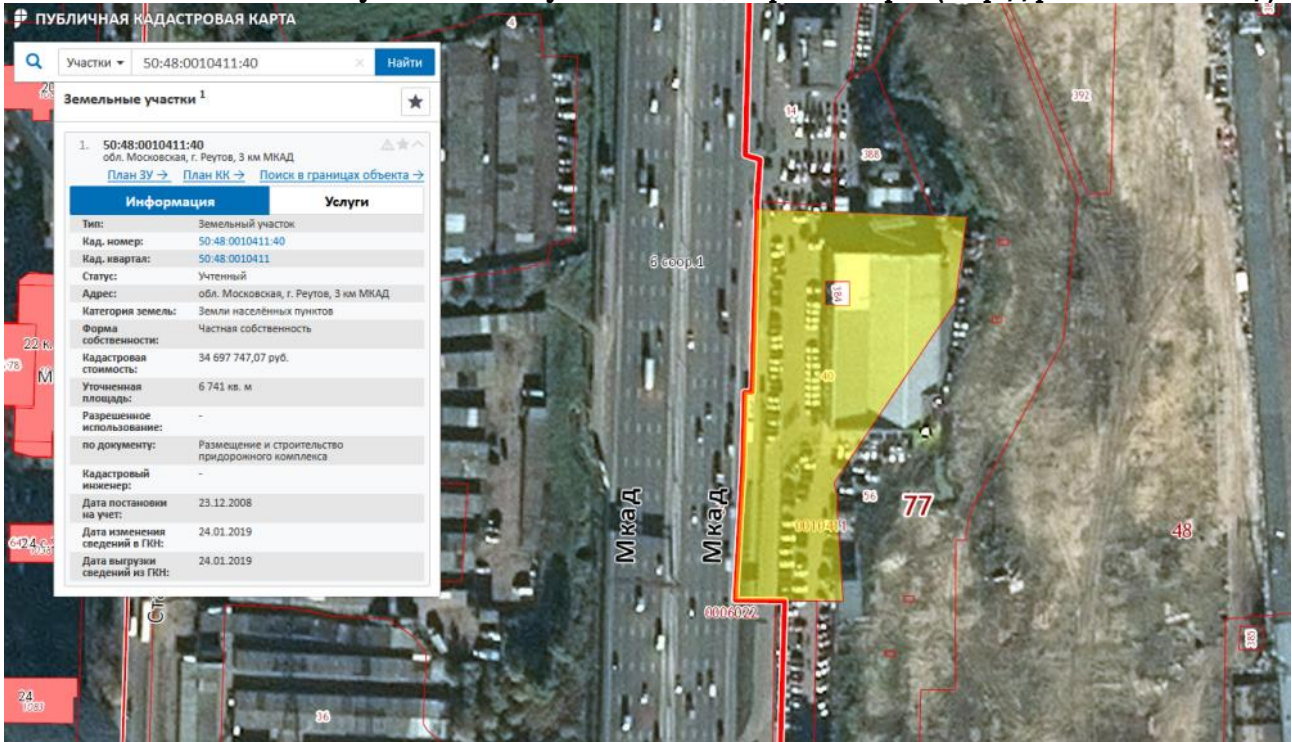
Описание земельных участков, расположенных под оцениваемым зданием, приведено далее в таблице.

**Таблица 10 Описание земельных участков**

наименование	характеристики	
Местоположение (адрес)	Московская область, г. Реутов, 3 км МКАД	Московская область, г. Реутов, 3 км МКАД
Кадастровый номер	50:48:0010411:40	50:48:0010411:384
Площадь, кв.м.	6741,0	70,0
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Размещение и строительство придорожного комплекса	Размещение и строительство придорожного комплекса
Фактическое использование	По назначению	По назначению
Вид права	Собственность	Собственность
Правообладатель	ООО «Дженсер сервис Ю4»	ООО «Дженсер сервис Ю4»
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека, запрещение сделок с имуществом	Запрещение сделок с имуществом
Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий	Земельный участок частично входит в Зоны: - «Охранная зона объектов магистрального нефтепровода «Ярославль-Москва» в границах г. о. Реутов Московской области», 50.48.2.12; - «Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ «Реутовская Б»», 50.48.2.8.	Отсутствуют
Улучшения	Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 3002,6 кв. м, инв.№ 251:072-1268, лит. Б, кадастровый номер 50:48:0000000:27971	
Инженерные коммуникации	Имеются	Имеются
Форма участка	Многоугольная	Квадратная

наименование	характеристики	
Рельеф и почвы	Рельеф спокойный	Рельеф спокойный
Подземные воды, затопляемость	Нет данных	Нет данных
Опасности окружающей среды	Нет данных	Нет данных
Износ и устаревания	Земельный участок не подвержен износу и устареваниям, следовательно износ и устаревания участка отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.	34 697 747,07	360 308,90

**Расположение земельных участков на Публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)**



**Сведения о земельных участках с портала Росреестр (<https://rosreestr.ru/>)****Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online**

Земельный участок	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	50:48:0010411:40
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	23.12.2008
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	
Площадь:	6741
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	34697747,07
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	18.01.2019
Адрес (местоположение):	обл. Московская, г. Реутов, 3 км МКАД
Дата обновления информации:	24.01.2019
Форма собственности:	
<b>▼ Права и ограничения</b>	
Право	Ограничение
№ 50-50-62/115/2010-431 от 23.12.2010 (Собственность)	№ 50:48:0010411:40-50/048/2017-1 от 15.08.2017 (Ипотека)
	№ 50:48:0010411:40-50/048/2017-2 от 19.09.2017 (Ипотека)
	№ 50:48:0010411:40-50/001/2018-20 от 10.10.2018 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 50:48:0010411:40-50/048/2018-21 от 10.10.2018 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 50-50/048-50/048/001/2015-1809/1 от 25.03.2015 (Ипотека)
	№ 50-50/048-50/048/001/2015-1807/1 от 02.04.2015 (Ипотека)
	№ 50-50/001-50/062/005/2016-7887/1 от 19.09.2016 (Ипотека)
	№ 50-50/015-50/015/002/2016-5238/1 от 20.12.2016 (Ипотека)
	№ 50-50/015-50/015/002/2016-5235/1 от 20.12.2016 (Ипотека)
	№ 50-50/015-50/015/002/2016-5232/1 от 20.12.2016 (Ипотека)

**Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online**

Земельный участок	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	50:48:0010411:384
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	10.09.2014
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог
Площадь:	70
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	360308,9
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	18.01.2019
Адрес (местоположение):	Московская область, г. Реутов, 3 км МКАД
Дата обновления информации:	18.01.2019
Форма собственности:	
<b>▼ Права и ограничения</b>	
Право	Ограничение
№ 50-50-48/045/2014-359 от 31.12.2014 (Собственность)	№ 50:48:0010411:384-50/001/2018-1 от 10.10.2018 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 50:48:0010411:384-50/048/2018-2 от 10.10.2018 (Запрещение сделок с имуществом)



Количественные и качественные характеристики объекта оценки приняты на основании документов, перечень которых приведен в таблице «Перечень документов», а также на основании анализа фотографий.

## Выводы

Анализ местоположения объекта оценки не выявил отрицательных моментов, способных в ближайшее время снизить коммерческую привлекательность оцениваемого имущества.

В настоящий момент объект оценки представляет собой дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей общей площадью 3002,6 кв.м., расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 50:48:0010411:40 и 50:48:0010411:384. На дату проведения оценки оцениваемый объект недвижимости находится в хорошем состоянии, пригодном для эксплуатации (физический износ составляет 11,25%, устаревания отсутствуют).

## 7 АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

### 7.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РОССИИ

Макроэкономический анализ является важнейшей характеристикой экономики страны. Макроэкономические показатели используются в макроэкономическом анализе для определения темпов экономического роста, определения общего уровня цен (инфляции).

**Таблица 11 Основные экономические и социальные показатели развития России в январе 2019 г.**

	Январь 2019г.	В % к		Справочно январь 2018г. в % к	
		январю 2018г.	декабрю 2018г.	январю 2017г.	декабрю 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	103626,6 <sup>1)</sup>	102,3 <sup>2)</sup>		101,6 <sup>3)</sup>	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,2	71,9	103,1	73,1
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		101,1	78,5	102,4	79,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	168,0	100,7	56,0	102,3	55,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	481,7	102,4	97,8	101,2	98,6
в том числе железнодорожного транспорта	220,5	102,3	98,0	105,8	98,1
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	147,4	103,6	98,8	99,9	98,0
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2489,3	101,6	74,7	102,9	75,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	785,7	100,8	90,6	102,9	91,6
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	63,9 <sup>5)</sup>	103,5 <sup>6)</sup>	103,1 <sup>7)</sup>	121,5 <sup>6)</sup>	111,5 <sup>7)</sup>
в том числе:					
экспорт товаров	41,4	110,2	102,2	120,3	112,2
импорт товаров	22,5	93,2	104,8	123,5	110,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	17595,0 <sup>8)</sup>	104,3 <sup>2)</sup>		104,8 <sup>3)</sup>	
Индекс потребительских цен		105,0	101,0	102,2	100,3
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>9)</sup>		109,5	96,7	105,1	100,2
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>9)</sup>		98,7	50,0	99,0 <sup>10)</sup>	50,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	41120 <sup>9)</sup>	105,2 <sup>9)</sup>	74,0 <sup>9)</sup>	113,4	76,5
реальная		100,2 <sup>9)</sup>	73,3 <sup>9)</sup>	111,0	76,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7	93,6	99,1	91,3	101,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	94,2	105,8	86,7	100,3

1) Данные за 2018г. (первая оценка).  
2) 2018г. в % к 2017 году.  
3) 2017г. в % к 2016 году.  
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".  
5) Данные за декабрь 2018 года.  
6) Декабрь 2018г. и декабрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
7) Декабрь 2018г. и декабрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
8) Данные за январь-декабрь 2018 года.  
9) Оценка.  
10) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом ЕВ-2017 - 92,3%.

Источник: Федеральная служба государственной статистики

([http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1140086922125](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125))

Строительная экспертиза. Проектирование зданий и сооружений. Юридические услуги. Все виды оценки.

☎ 777-222

## 7.2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### 7.2.1 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Московская область (неофициально — Подмосковье) — 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.

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

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 поселков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

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

Численность населения области по данным Росстата составляет 7 596 336 чел. (2019). Плотность населения — 171,36 чел./км<sup>2</sup> (2019).

Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область)

### 7.2.2 ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2018 ГОД

#### Общая оценка социально-экономической ситуации в Московской области

Московская область — крупный промышленно развитый регион, характеризующийся значительным вкладом в экономику страны. Регион занимает второе место по численности населения (7,6 млн. человек на 01.01.2019, или 5,2 процента от общей численности населения) и 3 место — по объему валового регионального продукта (по итогам 2017 года — 3,8 трлн. рублей, или 5,1 процента суммарной валовой добавленной стоимости).

В 2018 году социально-экономическая ситуация в Московской области характеризовалась как стабильная, экономика показывала устойчивый рост во всех базовых отраслях.

Так, по сравнению с 2017 годом отмечен рост:

- промышленного производства — на 10,2 процента, в частности, производства обрабатывающих отраслей — на 10,3 процента (по объемам — 5 и 3 место соответственно);
- производства продукции сельского хозяйства — на 3,1 процента;
- инвестиций в основной капитал — на 22,7 процента;
- объема строительных работ — на 18,2 процента (4 место);
- грузооборота автомобильного транспорта — на 15,9 процента;
- оборота оптовой торговли — на 6,8 процента (3 место), розничной торговли — на 7,8 процента (2 место);
- объема платных услуг — на 1 процент (4 место);
- объема прибыли прибыльных организаций (по данным января-ноября) — на 26,5 процента (6 место);
- уровня среднемесячной заработной платы — на 8,8 процента (в реальном выражении — на 4,5 процента);
- среднесписочной численности работников — на 4,6 процента.

Уровень безработицы по методологии Международной организации труда снизился и составил в среднем за год 2,7 процента от численности рабочей силы против 3,2 процента в 2017 году.

#### Промышленное производство

По итогам 2018 года индекс промышленного производства относительно прошлого года составил 110,2 процента, в том числе в добыче полезных ископаемых — 109 процентов, обрабатывающих производствах — 110,3 процента, обеспечении электрической энергией, газом и паром — 102,2 процента, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений — 108,5 процента.

Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 2 858,8 млрд. рублей.

Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, прирост которых в 2018 году составил 8,4 процента, объем отгруженной продукции – 13,6 млрд. рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции – около 87 процентов, или 2 482,7 млрд. рублей).

Положительная динамика промышленного производства наблюдалась практически во всех обрабатывающих отраслях, за исключением производства мебели (снижение относительно 2017 года на 13,4 процента) и кокса (снижение на 0,4 процента).

По сравнению с 2017 годом значительный рост отмечался в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (в 1,9 раза), прочих транспортных средств и оборудования (в 1,7 раза), одежды (в 1,6 раза), а также в производстве напитков (на 20,8 процента), резиновых и пластмассовых изделий (на 20,5 процента), прочих готовых изделий (на 18,9 процента), электрического оборудования (на 18,1 процента), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 15,9 процента), бумаги и бумажных изделий (на 15,3 процента).

В 2018 году объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 292,5 млрд. рублей, в том числе 163,9 млрд. рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 100,6 млрд. рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 28 млрд. рублей – на производство и распределение газообразного топлива.

При этом производство, передача и распределение электроэнергии выросло на 2,2 процента, пара и горячей воды, кондиционирование воздуха – на 3,2 процента.

По итогам 2018 года в Московской области произведено 19,8 млрд. кВт-ч электроэнергии (из них свыше 90 процентов тепловыми электростанциями), 68,4 млн. Гкалорий – тепловой энергии (из них 75,8 процента отпущено котельными).

Объем выполненных работ и услуг в 2018 году по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 70 млрд. рублей, из них по забору, очистке и распределению воды – 16,8 млрд. рублей, сбору и обработке сточных вод – 13,8 млрд. рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 38,4 млрд. рублей.

Цены производителей промышленных товаров, работ и услуг, предназначенных для реализации на внутреннем рынке, в 2018 году относительно предыдущего года выросли на 4,2 процента.

### **Инвестиции**

По итогам 2018 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах относительно 2017 года вырос на 22,7 процента и составил 897,8 млрд. рублей. В рейтинге субъектов Московская область по итогам года заняла 4 место, опередив г. Санкт-Петербург (747,4 млрд. рублей) и Республику Татарстан (629,7 млрд. рублей).

По данным Единой автоматизированной системы Перечень инвестиционных проектов на конец года на территории Московской области реализуется свыше 1,2 тыс. инвестиционных проектов на общую сумму запланированных инвестиций 591,6 млрд. рублей, на территории муниципальных образований Московской области привлечено нарастающим итогом 417 организаций-инвесторов.

В настоящее время на территории Московской области создано 80 многопрофильных промышленных парков, технопарков и промышленных площадок, в том числе 3 особых экономических зоны, 58 промышленных парков, 13 технологических парков, 6 промышленных площадок.

### **Строительство**

В 2018 году объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 445,4 млрд. рублей, что на 18,2 процента выше уровня предыдущего года

За прошедший год на территории Московской области введено в эксплуатацию 22,9 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью более 15 млн. кв. метров.

Общий объем введенного жилья на территории Московской области снизился относительно 2017 года на 3,2 процента и составил 8,8 млн. кв. метров, из них 3,7 млн. кв. метров (или 42,3 процента) введено за счет средств населения.

Средняя стоимость строительства одного квадратного метра жилых помещений в домах квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений (без жилых домов построенных населением) составила 44,9 тыс. рублей, в том числе в городах – 44,6 тыс. рублей, в сельской местности – 54,1 тыс. рублей.

В рамках действующих договоров о комплексном развитии застроенных территорий в 2018 году осуществлено расселение 19,3 тыс. кв. метров ветхого и аварийного жилищного фонда (7,5 тыс. кв. метров ветхого и 11,8 тыс. кв. метров аварийного жилья).

Цены производителей на строительную продукцию по итогам года выросли относительно 2017 года на 3,4 процента.

## **Потребительский рынок**

Торговля является одной из основных составляющих экономики Московской области. В структуре ВРП региона более четверти добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (25,8 процента по итогам 2016 года).

На конец 2018 года в торговом реестре Московской области зарегистрировано 17,9 тыс. хозяйствующих субъектов и 23 тыс. объектов торговли.

Оборот розничной торговли Московской области в 2018 году составил 2,3 трлн. рублей, что в сопоставимых ценах на 7,8 процента больше предыдущего года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (4,8 трлн. рублей), а по темпам роста входит в тройку лидеров, опережая гг. Москва и Санкт-Петербург (102,8 процента и 102,3 процента соответственно).

В общем объеме оборота розничной торговли 77,8 процента приходилось на крупные организации, 11,8 процента – на малые предприятия, включая микропредприятия, 7,3 процентов – на индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарок, 1,8 процента – на субъекты среднего предпринимательства, 1,3 процента – на розничные рынки и ярмарки.

В товарной структуре оборота 54,4 процента занимали непродовольственные товары (рост относительно 2017 года на 10,4 процента) и 45,6 процентов – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (рост на 4,9 процента).

На рынке платных услуг на протяжении всего отчетного года также прослеживалась положительная динамика. По итогам года населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 483,6 млрд. рублей, что на 1 процент выше уровня 2017 года.

Наибольшая доля в структуре услуг приходилась на коммунальные (31,7 процента от общего объема), 15,1 процента – на бытовые, 12,8 процента – на жилищные и 10,9 процента – на транспортные услуги.

Относительно 2017 года наибольший рост объема платных услуг (в сопоставимых ценах) отмечен в области образования (на 27 процентов), в сфере юридических услуг (на 21,7 процента), гостиничной сфере (рост на 20,8 процента), на 14,5 процента больше предоставлено медицинских услуг, на 9,6 процента – услуг учреждений физической культуры и спорта.

По сравнению с 2017 годом цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 4,1 процента, в том числе продукты питания подорожали на 2,3 процента, непродовольственные товары – на 5,4 процента, услуги – на 4,8 процента.

## **Внешняя торговля**

По данным Федеральной таможенной службы внешнеторговый оборот Московской области в 2018 году составил 34 851 млн. долларов США, увеличившись по сравнению с предыдущим годом на 15,2 процента.

Экспорт товаров из Московской области составил 7 076 млн. долларов США (рост к 2017 году на 7,5 процента), в том числе в государства СНГ – 3 513,1 млн. долларов США (рост на 7,4 процента), страны дальнего зарубежья – 3 562,9 млн. долларов США (рост на 7,6 процента).

Импорт товаров в Московскую область составил 27 775 млн. долларов США (рост к 2017 году на 17,3 процента), в том числе из государств СНГ – 2 805,5 млн. долларов США (рост на 15,2 процента), стран дальнего зарубежья – 24 969,5 млн. долларов США (рост на 17,6 процента).

По сравнению с 2017 годом отрицательное сальдо торгового баланса Московской области (т.е. импорт преобладает над экспортом) выросло на 3 607,6 млн. долларов США (или на 21,1 процента) и сложилось в размере 20 699,1 млн. долларов США.

## **Сельское хозяйство**

Прирост сельскохозяйственного производства в 2018 году относительно предыдущего года составил 3,1 процента.

По итогам 2018 года объем произведенной сельскохозяйственной продукции составил 90,6 млрд. рублей, в том числе растениеводства – 46,1 млрд. рублей (рост на 5,1 процента), животноводства – 44,5 млрд. рублей (рост на 1,3 процента).

Наибольшие объемы производства приходились на сельскохозяйственные организации (60,1 млрд. рублей, или 66,3 процента от общего объема) и на хозяйства населения – 31,2 процента (или 28,2 млрд. рублей). Крестьянскими хозяйствами и индивидуальными предпринимателями производится около 2,5 процента, или 2,3 млрд. рублей.

За 2018 год хозяйствами всех категорий произведено 650,5 тыс. тонн молока (100,4 процента к уровню 2017 года), 308,9 тыс. тонн скота и птицы на убой (102,1 процента), 138,5 млн. штук куриных яиц (99,4 процента).

Поголовье крупного рогатого скота на конец 2018 года составило 206 тыс. голов (96,6 процента к 2017 году), из него коров – 96,3 тыс. голов (96,9 процента), свиней – 329 тыс. голов (102,5 процента), овец и коз – 65,3 тыс. голов (102,6 процента), птицы – 12,5 млн. голов (117,8 процента).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составил 6 817 килограммов против 6 703 килограмма в 2017 году, средняя яйценоскость курицы-несушки – 255 яиц против 252 яиц.

Валовой сбор картофеля составил 604,8 тыс. тонн (на 2,6 процента ниже уровня предыдущего года), зерновых и зернобобовых культур – 369,3 тыс. тонн (на 3,4 процента ниже уровня предыдущего года), овощей – 534 тыс. тонн (рост на 3,9 процента).

В целях развития сельского хозяйства в 2018 году создано, реконструировано (модернизировано) свыше 60 предприятий АПК с общим объемом инвестиций не менее 36,5 млрд. рублей, создано более 1,4 тыс. новых рабочих мест.

### **Уровень жизни населения**

По итогам 2018 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата по экономике в Московской области составила 50 722,8 рубля, что выше уровня 2017 года на 8,8 процента. В реальном выражении (с учетом индекса потребительских цен) ее рост составил 104,5 процента.

На протяжении шести лет регион по уровню заработной платы стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая гг. Москва и Санкт-Петербург, а также регионам Крайнего Севера (и приравненных к ним территориям), жители которых получают соответствующие надбавки за условия проживания.

Традиционно наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в финансовых и страховых организациях (70 377,5 рубля), в организациях, осуществляющих профессиональную научную или техническую деятельность (70 268,8), в организациях по транспортировке и хранению (63 563,5 рубля), добыче полезных ископаемых (61 868,4 рубля). Выше среднеобластного уровня также сложилась заработная плата в деятельности в области информации и связи (56 776 рублей), в производственной деятельности по обеспечению электроэнергией, газом и паром, кондиционированию воздуха (56 007,1 рубля), в здравоохранении (51 647,7 рубля), в обрабатывающих производствах (50 980,1 рубля).

Величина прожиточного минимума на душу населения в III квартале 2018 года составила 12 181 рубль (снижение относительно II квартала 2018 года на 38 рублей), в том числе трудоспособного населения – 13 496 рублей, пенсионеров – 9 100 рублей, детей – 11 925 рублей.

### **Труд и занятость**

Московская область – это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы – 4,2 млн. человек.

Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в 2018 году составляла 2,2 млн. человек, что на 4,6 процента выше 2017 года.

Из общей численности работников 18,2 процента заняты в обрабатывающих отраслях, 18,3 процента – в торговле, 9,2 процента – в образовании, 8,4 процента – в транспортировке и хранении грузов, 7,8 процента – в здравоохранении и социальных услугах, 6,7 процента – в области профессиональной, научной и технической деятельности.

В среднем за 2018 год в Московской области численность безработных по методологии Международной организации труда составила 110,4 тыс. человек. При этом уровень общей безработицы остается одним из самых низких в стране – 2,7 процента (5 место после гг. Москва и Санкт-Петербург, Ямало-Ненецкого и Ханты-Мансийского автономных округов; в среднем по России – 4,8 процента).

Также улучшился уровень регистрируемой безработицы – на конец декабря значение показателя составило 0,47 процента против 0,55 процента в аналогичном периоде прошлого года, что значительно ниже среднероссийского значения – 0,9 процента.

На регистрационном учете в органах службы занятости Московской области на конец декабря 2018 года состояло 18,9 тыс. безработных, что на 13,4 процента, или на 2,9 тыс. человек, ниже уровня 2017 года.

Источник: <http://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya>

**Объект оценки «Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 3002,6 кв. м, инв.№ 251:072-1268, лит. Б, кадастровый номер 50:48:000000:27971» представляет собой дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей, расположенный по адресу: Московская область, г. Реутов, МКАД, 3 км, д. 11, и может быть отнесен к рынку автосалонов Московской области.**

**Объекты оценки «Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение и строительство придорожного комплекса, общая площадь 6741 кв. м, кадастровый номер 50:48:0010411:40» и «Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение и строительство придорожного комплекса, общая площадь 70 кв. м, кадастровый номер 50:48:0010411:384», расположенные по адресу: Московская область, г. Реутов, 3 км МКАД, могут быть отнесены к рынку земельных участков под придорожный сервис Московской области.**

## 7.3 ОБЗОР РЫНКА АВТОСАЛОНОВ

### 7.3.1 СОСТОЯНИЕ ОТРАСЛИ В ФЕВРАЛЕ 2018 ГОДА

Для многих дилеров, уцелевших после многолетнего кризиса, рост авторынка не стал спасением. В России продолжают закрываться автосалоны, причем в основном массовых брендов. Смещение спроса в бюджетный сегмент грозит снижением рентабельности бизнеса и дальнейшим сокращением дилерских сетей.

Российские дилеры не перестали закрываться, несмотря на то, что продажи новых машин растут вот уже почти на протяжении года. Напомним, в феврале 2017-го отечественный авторынок, наконец-то, оттолкнулся от дна, после чего показывает непрерывный рост, достигший в январе семилетнего максимума (+31% к январю-2017). Однако начавшееся восстановление спроса не смогло остановить волну банкротств дилерских предприятий, хотя в условиях двукратного падения продаж в предыдущие годы и без того закрылся почти каждый пятый автоцентр. Правда, в первые годы кризиса на авторынке дилерские сети продолжали расширяться, ведь строительство новых салонов начиналось еще во времена бурного роста спроса. Так, в 2014 году в нашей стране насчитывалось 4,1 тыс. дилерских центров, гласят данные ассоциации «Российские автомобильные дилеры». С тех пор их количество неуклонно снижается и на сегодняшний день достигло 3,4 тыс. предприятий. Только в прошлом году прекратили работу более сотни дилеров, которые так и не смогли оправиться от кризиса. Отчасти это объясняется тем, что после длительного спада продаж новых автомобилей они столкнулись с сокращением потока гарантийных машин.

Как считает директор по развитию компании «Рольф» Владимир Мирошников, мощности дилерских сетей в России по-прежнему остаются избыточными. На отдельных предприятиях авторитейла масштаб накопившихся проблем таков, что незначительное укрепление рынка не в состоянии вывести их из пике: они из года в год работают «в минус», накопили огромные кредитные портфели, и их уход с рынка — дело времени. Также многих игроков подкосили крупные инвестиционные проекты, запущенные в ожидании будущего стремительного роста, который откладывается. А вот сильные дилеры наращивают свою долю рынка при любой его динамике. Таким образом, консолидация рынка продолжается.

«Восстановление спроса, к сожалению, не является гарантией сохранения жизнеспособности и показателем благополучия дилерских предприятий. В первую очередь дилеры закрываются по причине снижения рентабельности бизнеса, даже несмотря на начавшееся увеличение объемов продаж. Рынок претерпевает изменения, на фоне инфляции и роста цен обостряется борьба за покупателей, чьи реальные доходы продолжают снижаться, — все это отрицательно влияет на доходы дилеров. При этом их расходы зачастую растут — на первый план выходят аренда зданий, обслуживание коммерческих займов дилеров и товарных кредитов», — рассказывает руководитель направления Audi, Porsche, BMW департамента продаж ГК «АвтоСпецЦентр» Константин Авакян.

Крупнейшая в России дилерская сеть принадлежит АВТОВАЗу — по данным РОАД, в 2017 году она насчитывала 315 автоцентров, что, впрочем, на 13 меньше по сравнению предыдущим годом. В то же время в 2017-м было открыто 17 новых салонов Lada. Как рассказали «За рулем.РФ» в пресс-службе тольяттинского производителя, сегодня компания не планирует активно наращивать количество точек, в приоритете — работа над качеством. В настоящее время АВТОВАЗ проводит ребрендинг своей дилерской сети, в процессе которого меняются не только вывеска и фасад, а, прежде всего, повышается уровень качества обслуживания клиентов.

Среди производителей иномарок больше всего дилеров имеют корейские Kia (180 ед.) и Hyundai (176 ед.), гласят данные РОАД. При этом в прошлом году их дилерские сети увеличились на 6 и 13 центров соответственно. А вот салонов, торгующих автомобилями Renault, в 2017 году, напротив, стало меньше — 150 против 170 годом ранее. Как говорят в российском офисе Renault, стратегия компании направлена на повышение эффективности работы дилерской сети, которая при этом должна сохранять эффективное географическое покрытие, достигнутое в предыдущие годы, что очень важно, учитывая большие расстояния между городами и населенными пунктами в России.

Дилерская сеть Nissan замыкает пятерку крупнейших в России, при этом число автоцентров японской марки в прошлом году также несколько сократилось — со 143 до 136. Тем не менее по количеству дилерских предприятий Nissan опережает такие бренды, как Volkswagen (127 ед.) и Toyota (110 ед.), которые имеют более высокие показатели продаж.

«Наша сеть была рассчитана на рынок в 4 млн автомобилей к 2014 году, после чего происходила ее плановая реорганизация. При этом в тех местах, где дилер закрылся, а ближайший находится на большом расстоянии, мы стараемся открыть новый центр для поддержания покрытия дилерской сети и удобства наших клиентов. Компания продолжает сохранять и усиливать свое присутствие во всех ключевых регионах», — комментирует директор по связям с общественностью Nissan в России Роман Скольский.

## Динамика дилерских сетей Топ-10 брендов (данные РОАД)

Марка	Объем продаж, шт.	Изм., %	Кол-во дилеров	Изм., шт.	Продажи на 1 ДЦ	Изм., %
Lada	311588	17%	315	—13	989	22%
Hyundai	157858	9%	176	13	896	1%
Renault	136682	17%	150	—20	911	33%
Kia	181947	22%	180	6	1010	18%
Toyota	94238	0%	110	3	856	—3%
Volkswagen	89469	21%	127	6	704	15%
Nissan	76000	8%	136	—7	558	13%
ГАЗ	58617	5%	112	3	523	2%
Skoda	62302	12%	123	—5	506	16%
Ford	50360	18%	105	—8	479	27%

Несмотря на то, что российский авторынок растет, главным образом, за счет массовых марок, именно в этом сегменте дилеры закрываются сегодня чаще всего. Так, в 2017 году наибольшие потери понесли дилерские сети массовых иномарок — они недосчитались 61 компании, сократившись до 1795 салонов, говорится в исследовании «Автостата».

Впрочем, основной вклад в это внесла ушедшая марка Daewoo, далеко не все автоцентры которой сменили вывеску на Ravon. Помимо уже упоминавшейся Renault немало дилеров в прошлом году потеряли Mitsubishi, Citroen и SsangYong. Не лучшим образом обстоят дела и у продавцов отечественных машин — их стало 612, при этом убыло 44 автоцентра. Большая часть из них занимались реализацией автомобилей УАЗ, хотя салонов Lada и GM-АВТОВАЗ также стало меньше.

Продолжают редеть и ряды «китайцев»: после закрытия 19 дилеров осталось 505 компаний, которые предлагают машины из Поднебесной. Во многом это стало следствием прекращения продаж автомобилей Great Wall. Впрочем, теряют дилеров и лидеры китайского сегмента — Lifan и Geely. И даже выход на российский рынок новых игроков из Китая в лице Foton и Zotye не смог компенсировать эти потери.

В отличие от сегмента массовых автомобилей, который сегодня активно восстанавливается, рынок иномарок премиум-класса переживает не лучшие времена. Большинство премиальных марок показывают сегодня более низкую динамику спроса, а некоторые и вовсе снижают продажи на растущем рынке. Тем не менее этот сегмент не теряет своей привлекательности для дилеров в силу своей высокой маржинальности, даже несмотря на больший объем инвестиций и более высокие риски. Так, за прошлый год количество автосалонов по продаже премиальных иномарок увеличилось на 29 центров и достигло рекордной отметки 500. В основном это заслуга нового бренда Genesis, дилерская сеть которого насчитывает сегодня 35 центров. Вместе с тем наращивали свое присутствие на российском рынке Mercedes-Benz, Lexus и Cadillac. У Ferrari, Rolls-Royce, Lamborghini, Aston Martin и Bugatti количество автосалонов не изменилось, у других — незначительное сокращение, что в целом свидетельствует об установившейся относительной стабильности в премиум-сегменте.

Как считает Константин Авакян, сокращение дилерских сетей в России отчасти стало следствием смещения спроса в бюджетный сегмент авторынка, так как это изменило структуру доходов дилеров, что могло негативно сказаться на рентабельности бизнеса. «Сейчас в структуре доходов дилерских предприятий основную часть составляет реализация дополнительных продуктов и услуг, а не доход от продаж самих автомобилей, который зачастую является отрицательным. Премиальные марки позволяют получить больший доход от дополнительных продуктов и услуг (допоборудование, финансовые услуги, услуги сервиса, продажи автомобилей с пробегом). Таким образом, совокупная рентабельность бизнеса, построенного на продажах автомобилей премиальных марок, как правило, выше», — комментирует он.

Премиальные бренды, несмотря на стагнацию, остаются привлекательными для долгосрочного сотрудничества, а в наихудшей ситуации сейчас оказались дилеры тех брендов, которые не имеют локализованного производства в России, отмечает, в свою очередь, Владимир Мирошников. По его словам, смещение спроса в сторону бюджетного сегмента обеспечили господдержка и возвращение из премиального сегмента части клиентов, которые в 2014 году воспользовались большими скидками, сейчас не могут остаться в нем из-за повышения цен и чаще всего выбирают топовые модели

массовых производителей. Оба этих фактора позволили удержать рентабельность в бюджетном сегменте.

По оценкам участников отрасли, количество дилерских центров, необходимых для продажи и обслуживания автомобилей, на сегодняшний день является явно избыточным. Построенные в свое время более 4 тыс. автосалонов были рассчитаны на объемы продаж более 3,5 млн машин в год, притом что текущая емкость российского авторынка вдвое меньше. В связи с этим стоит ожидать дальнейшего сокращения дилерских сетей, которое будет продолжаться до тех пор, пока объемы рынка и мощности отрасли авторитейла не достигнут относительного равновесия.

Новые дилерские предприятия если и будут открываться, то, скорее, взамен обанкротившихся. При этом даже с учетом текущего количества автосалонов наша страна демонстрирует относительно невысокую степень охвата рынка дилерскими центрами. Согласно данным EY (Ernst & Young), в России на 1 млн жителей взрослого населения приходится около 30 дилеров, что в разы меньше по сравнению со странами Западной Европы, где данный показатель составляет 80–120 дилеров. Эта разница обусловлена, прежде всего, более низким уровнем автомобилизации в нашей стране, а также особенностями развития российского авторитейла.

«Большое количество дилеров в Европе обусловлено тем, что этот бизнес развивается уже более ста лет, и вы можете видеть как маленькие семейные предприятия с шоу-румом на 3–5 авто и сервисом на 1–2 подъемника, так и современные, площадью несколько тысяч квадратных метров. Автобизнес в нашей стране развивается всего 27 лет, и он строился по всем самым последним требованиям автопроизводителей как по зданиям, так и стандартам. Для многих автопроизводителей Россия была полигоном для отработки новых технологических решений и концепций. Также нельзя сбрасывать со счетов плотность населения и расстояния нашей страны. В связи с этим данный европейский показатель для нас не является целевым», — резюмирует Владимир Мирошников.

Источник: <https://www.zr.ru/content/articles/910708-pochemu-avtodilery-razoryayutsya-d/>

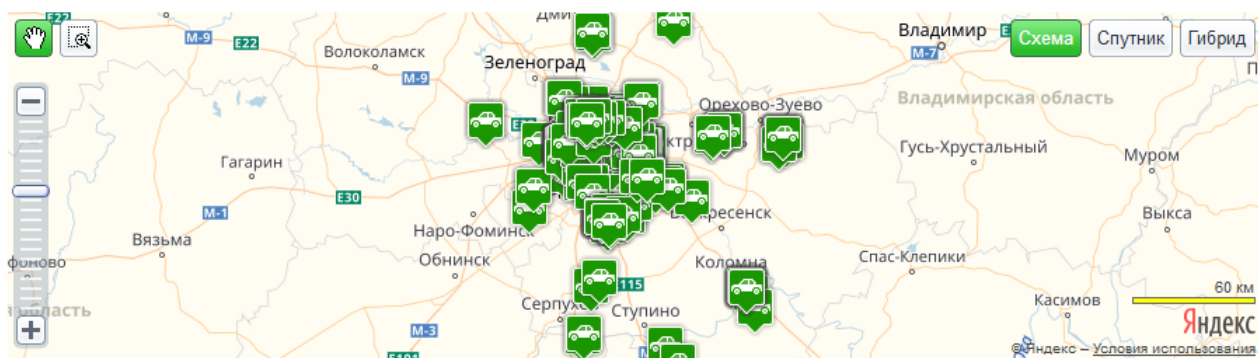
### 7.3.2 РЫНОК АВТОСАЛОНОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Автосалоны представляют собой организации, предоставляющие комплекс услуг населению и/или организациям:

- продажа новых либо обмен подержанных автотранспортных средств;
- продажа запасных частей и аксессуаров;
- гарантийное и постгарантийное плановое техническое обслуживание;
- текущий и капитальный ремонт, с устранением неисправностей, либо с установкой дополнительного оборудования (тюнинг);
- автомоечные услуги;
- услуги кредитования и страхования при сотрудничестве банков и страховых компаний.

Перечень автосалонов и дилеров и их расположение на карте Московской области представлены далее.

#### Расположение автосалонов и дилеров на карте Московской области






















Источник: <https://moskovskaya-oblast.110km.ru/dilery-salony/>








































**Таблица 12 Автосалоны и дилеры в Московской области**

<p>Avanta-Group Renault на Ленинградском Московская область, 37 км. Ленинградского шоссе (17 км. от МКАД) Avilon Автомобили с пробегом Белая дача Котельники, Коммерческий проезд, д.10 Avtototal Городской округ Химки, 2км МКАД; ул. Победы, д.30 Block JAC Официальный дилер JAC Балашиха, Обьездное шоссе, д.16 Business Car Левобережный Химки, 78-й км. МКАД, внешняя сторона Car Star на улице Энергетиков Городской округ Дзержинский, ул. Энергетиков, д.24 Geely Центр Зеленоград Официальный дилер Geely Московская область, Зеленоград, 36,5 км Ленинградского ш. Genser Jeep Официальный дилер Jeep Люберецкий район, Новорязанское ш., 1 Genser Volkswagen 3 км МКАД Официальный дилер Volkswagen Городской округ Реутов, 3-й км МКАД, д. 11</p> <p>INCHCAPE Jaguar Land Rover Восток Официальный дилер Land Rover, Jaguar Городской округ Балашиха, мкрн. ЦОВБ, д. 21 Infiniti на Симферопольском шоссе Официальный дилер Infiniti Подольский район, Симферопольское ш. 9 км от МКАД Kia Центр Агаат Официальный дилер KIA Мытищинский район, г.Мытищи, 9-ый Ленинский переулок, д.11 Kia Центр Шереметьево Официальный дилер KIA Городской округ Химки, Ленинградское шоссе, 3 км от МКАД, владение 7 Lamar Auto Городской округ Балашиха, шоссе Энтузиастов, владение 1А. Major Cadillac Новорижский Официальный дилер Cadillac Московская область, Новорижское шоссе 9 км от МКАД Major Chery Новорижский Официальный дилер Chery Московская область, Новорижское ш., 9 км. от МКАД Major Chevrolet Новорижский Официальный дилер Chevrolet Московская область, Новорижское шоссе, 9 км. от МКАД Major Chrysler Новорижский Официальный дилер Chrysler Московская область, Новорижское шоссе 9 км от МКАД Major Citroen Новорижский Официальный дилер Citroen Московская область, Москва, Новорижское ш., 9 км от МКАД Major Datsun Новорижский Официальный дилер Datsun Московская область, Новорижское шоссе, 8 км. от МКАД Major Dodge Новорижский Официальный дилер Dodge Московская область, Новорижское шоссе, 9 км. от МКАД Major Ducati Официальный дилер Ducati Московская область, Новорижское ш., 8 км. от МКАД Major Expert Новая Рига Московская область, Красногорский район, вблизи д. Михаилово, п/о «Архангельское», а/д «Балтия», 25 км Major Fiat Новорижский Официальный дилер FIAT Московская область, Новорижское ш., 9 км от МКАД Major Ford 18 км МКАД Официальный дилер Ford Городской округ Дзержинский, МКАД 18 км Major Ford Новорижский Официальный дилер Ford Московская область, Новорижское ш., 9 км от МКАД</p>	<p>Major Honda Новорижский Официальный дилер Honda Московская область, Новорижское ш.,8 км. от МКАД Major Hummer Новорижский Официальный дилер Hummer Московская область, Новорижское шоссе 9 км от МКАД Major Infiniti Новорижский Официальный дилер Infiniti Московская область, Новорижское ш. 9 км от МКАД Major Isuzu Истра Официальный дилер Isuzu Истринский район, Павловская слобода, ул. Ленина, вл. 79, стр. 3 Major Jaguar Новорижский Официальный дилер Jaguar Московская область, Москва, Новорижское ш., 9 км от МКАД Major Jeep Новорижский Официальный дилер Jeep Московская область, Новорижское ш. 9 км от МКАД Major Kia Новорижский Официальный дилер KIA Московская область, Москва, Новорижское ш., 9 км от МКАД Major Lada Новорижский Официальный дилер ВАЗ (Lada) Московская область, Новорижское ш. 9 км от МКАД Major Land Rover Новорижский Официальный дилер Land Rover Московская область, Новорижское ш., 9 км от МКАД Major Mazda Новорижский Официальный дилер Mazda Московская область, Новорижское ш., 9 км от МКАД Major Mitsubishi Новорижский Официальный дилер Mitsubishi Московская область, Новорижское ш., 8 км. от МКАД Major Nissan Новорижский Официальный дилер Nissan Московская область, Новорижское шоссе, 9 км от МКАД Major Opel Новорижский Официальный дилер Opel Московская область, Новорижское шоссе 9 км от МКАД Major Peugeot Новорижский Официальный дилер Peugeot Московская область, Новорижское шоссе 9 км от МКАД Major Renault Новорижский Официальный дилер Renault Красногорский район, Новорижское шоссе, 9 км от МКАД Major Saab Новорижский Официальный дилер Saab Московская область, Новорижское ш., 9 км от МКАД Major SsangYong Новорижский Официальный дилер SsangYong Московская область, Новорижское ш. 9 км от МКАД Major Subaru Новорижский Официальный дилер Subaru Московская область, Новорижское ш., 9 км от МКАД Major Volkswagen Новорижский Официальный дилер Volkswagen Московская область, Новорижское ш., 9 км от МКАД</p> <p>Major Volkswagen Новорижский Коммерческие Официальный дилер Volkswagen Московская область, Новорижское шоссе, 9 км от МКАД Major Volvo Новорижский Официальный дилер Volvo Московская область, Новорижское ш., 9 км от МКАД Major УАЗ Новорижский Официальный дилер УАЗ Московская область, Новорижское ш., 9 км от МКАД Major Moto Официальный дилер BMW, Ducati, Honda, Kawasaki, Triumph, KTM, Suzuki Московская область, Новорижское ш., 8 км. от МКАД NATC Group Datsun Ногинск Официальный дилер Datsun Ногинский район, Горьковское шоссе, 59 км NATC Group Kia Официальный дилер KIA Ногинский район, Ногинск, Горьковское шоссе, 59 км NATC Group Nissan Ногинск Официальный дилер Nissan Ногинский район, Горьковское шоссе, 59 км</p>	<p>NATC Group Nissan Реутов Официальный дилер Nissan Городской округ Реутов, Носовихинское шоссе дом 33а NATC Group Ravon Ногинск Официальный дилер Ravon Ногинский район, Горьковское шоссе, 59 км RTDService Renault Чехов Официальный дилер Renault Чеховский район, Симферопольское шоссе, владение 1-Б SelectCars Одинцово, Пос Заречье, ул Торговая, стр. 1 VH-DAF Официальный дилер DAF Городской округ Долгопрудный, Новое шоссе, 30А Volvo Inchcape Юг Официальный дилер Volvo Московская область, Варшавское шоссе, 122 а AlexMoto Официальный дилер Aprilia Городской округ Долгопрудный, МКАД 78км (внутренняя сторона) д.14 Авангард Моторс Раменский район, с. Быково, Жуковское шоссе, д.1 Авангард Моторс Nissan Официальный дилер Nissan Московская область, с. Быково, Жуковское шоссе, д.1 Авангард Моторс Renault Официальный дилер Renault Раменский район, п. Быково, Жуковское шоссе, д. 1 Аванта Зеленоград Kia Официальный дилер KIA Пушкинский район, 37 км Ленинградского шоссе (17 км от МКАД) Аванта Коломна Datsun Официальный дилер Datsun Коломна, с. Никульское, 100-й км автодороги М5 «Урал» стр 1 Аванта Коломна Renault Официальный дилер Renault Городской округ Коломна, с. Никульское, 100-й км автодороги М5 «Урал» Аванта Коломна SsangYong Официальный дилер SsangYong Городской округ Коломна, 100-й км автодороги М5 «Урал», стр.1 Аванта Коломна УАЗ Официальный дилер УАЗ Коломна, 100-й км автодороги М5 «Урал», стр.1/7 Авантайм СП Рено Официальный дилер Renault Сергиев Посад, Новоугличское ш., д. 87 Авилон BMW Motorrad Белая дача Официальный дилер BMW Котельники, Коммерческий проезд, 10 Авилон BMW Белая дача Официальный дилер BMW Котельники, Коммерческий проезд, 10 Аврора Hyundai Серпухов Официальный дилер Hyundai Серпухов, Московское ш., 72 АВТ Моторс Север Официальный дилер Iveco</p> <p>Солнечногорский район, ул. Спортивная д.65, корп.1, 141580, д. Черная грязь Авто Авангард BMW Официальный дилер BMW Московская область, Новорижское ш. 8 км от МКАД Авто Авангард MINI Официальный дилер MINI Московская область, Новорижское ш. 8 км от МКАД Авто Тренд Ступинский район, ул. Транспортная, вл.9 Авто-M Isuzu Официальный дилер Isuzu Подольский район, Домодедовское шоссе, д. 5 Авто-M JAC Официальный дилер JAC Подольск, Домодедовское шоссе, д. 5 Авто-Транс Официальный дилер MAZ Городской округ Балашиха, Горьковское шоссе, 4 км от МКАД АвтоГАЗ Люберецы Официальный дилер ГАЗ</p>
--	---	---

	Люберцы, Новорязанское шоссе, владение 11 АвтоГЕРМЕС Lada Варшавское ш. Официальный дилер VA3 (Lada) Московская область, Варшавское ш., д. 125 стр. 1В		АвтоСпецЦентр Nissan Химки Официальный дилер Nissan Городской округ Химки, Ленинградское шоссе, владение 16 АвтоСпецЦентр Прайм Красногорский район, МКАД 71 км дор.		БорисХоф Балашиха Официальный дилер BMW Городской округ Балашиха, ш.Энтузиастов мкрн ЦОВБ, 21
	АвтоГЕРМЕС Renault Балашиха Официальный дилер Renault Городской округ Балашиха, ш. Энтузиастов, д. 12А Автодин Зеленоград Ford Официальный дилер Ford Пушкинский район, Ленинградское шоссе, 36 км АВТОКОММАРКЕТ Городской округ Химки, г. Химки, Ленинградское ш., владение 18 АвтоКэмп Подольский район, село Покров, д. 151, 13 км от МКАД по Симферопольскому шоссе Автомаш Холдинг Официальный дилер Урал		АвтоСпецЦентр Химки Datsun Официальный дилер Datsun Химки, Ленинградское шоссе, вл.14, стр. 1 АвтоСпецЦентр Химки Infiniti Официальный дилер Infiniti Городской округ Химки, Ленинградское шоссе, владение 14 строение 1 АвтоСпецЦентр Химки Peugeot Официальный дилер Peugeot Химки, Ленинградское шоссе, вл.14, стр. 1 АвтоСпецЦентр Химки Skoda Официальный дилер Skoda Городской округ Химки, Ленинградское ш., 1,5 км от МКАД Автомаш Киа Официальный дилер KIA Городской округ Дзержинский, МО, г.Дзержинский, ул. Энергетиков, д.24 АвтоТехИнвест DFM Официальный дилер DongFeng Химки, Ленинградское шоссе, вл. 29А, корпус 1 Автофорум Богородск Renault Официальный дилер Renault Ногинский район, 52 км. Горьковского ш. Автофорум Шереметьево Mercedes Официальный дилер Mercedes Городской округ Химки, Ленинградское шоссе 23 км. (4 км от МКАД) Автофорум-Богородск Mitsubishi Официальный дилер Mitsubishi Ногинский район, 52 км автодороги Москва-Нижний Новгород Автоцентр Немецкий Дом Энтузиастов Официальный дилер Volkswagen Городской округ Балашиха, ш.Энтузиастов, д.11А Автоцентр Овод Nissan Официальный дилер Nissan Московская область, МКАД 26км (внешняя сторона) вл.13 Автоцентр Сити - Каширка VW Официальный дилер Volkswagen Малое Видное, Внешняя сторона МКАД, 23 км Автоцентр Сити на МКАД Официальный дилер Chevrolet, Opel Ленинский район, внешняя сторона МКАД, 22-й км АГ Моторс Балашиха Hyundai Официальный дилер Hyundai Городской округ Балашиха, ш. Энтузиастов, д. 12а Адванс Авто MINI Официальный дилер MINI Московская область, Киевское шоссе, 5 км от МКАД АЛАН-АВТО LADA Официальный дилер VA3 (Lada) Пушкино, Ярославское шоссе, д.2 В АРМ Fiat Официальный дилер FIAT Мытищинский район, Проектируемый проезд 4529, корп. 3 Ауди Центр Восток Официальный дилер Audi Городской округ Балашиха, МО, шоссе Энтузиастов, 3 км от МКАД АЦ Подольск Официальный дилер Audi Подольский район, Симферопольское ш., д. 22 к. 1 АЦГ Каширка Официальный дилер ГАЗ		Великан VW Официальный дилер Volkswagen Люберецкий район, Новорязанское шоссе, 15а Великан Авто Балашиха, шоссе Энтузиастов, владение 2 (1км от МКАД) Визит-Авто Официальный дилер SsangYong Городской округ Коломна, ул. Астахова, д. 2 "Б" Вист Авто Официальный дилер KIA
	Городской округ Балашиха, Станция Стройка, 8; ул. Братиславская, д.15 корпус 1 АвтоМАШ-МБ Официальный дилер Mercedes Люберецкий район, Новорязанское шоссе, дом 11 Автомир Chevrolet Niva Официальный дилер Chevrolet Мытищинский район, Ярославское шоссе, вл. 1, стр. 2 (Пересечение МКАД и Ярославского шоссе) Автомир Nissan Шлёбовская Официальный дилер Nissan		Автофорум Богородск Renault Официальный дилер Renault Ногинский район, 52 км. Горьковского ш. Автофорум Шереметьево Mercedes Официальный дилер Mercedes Городской округ Химки, Ленинградское шоссе 23 км. (4 км от МКАД) Автофорум-Богородск Mitsubishi Официальный дилер Mitsubishi Ногинский район, 52 км автодороги Москва-Нижний Новгород Автоцентр Немецкий Дом Энтузиастов Официальный дилер Volkswagen Городской округ Балашиха, ш.Энтузиастов, д.11А Автоцентр Овод Nissan Официальный дилер Nissan Московская область, МКАД 26км (внешняя сторона) вл.13 Автоцентр Сити - Каширка VW Официальный дилер Volkswagen Малое Видное, Внешняя сторона МКАД, 23 км Автоцентр Сити на МКАД Официальный дилер Chevrolet, Opel Ленинский район, внешняя сторона МКАД, 22-й км АГ Моторс Балашиха Hyundai Официальный дилер Hyundai Городской округ Балашиха, ш. Энтузиастов, д. 12а Адванс Авто MINI Официальный дилер MINI Московская область, Киевское шоссе, 5 км от МКАД АЛАН-АВТО LADA Официальный дилер VA3 (Lada) Пушкино, Ярославское шоссе, д.2 В АРМ Fiat Официальный дилер FIAT Мытищинский район, Проектируемый проезд 4529, корп. 3 Ауди Центр Восток Официальный дилер Audi Городской округ Балашиха, МО, шоссе Энтузиастов, 3 км от МКАД АЦ Подольск Официальный дилер Audi Подольский район, Симферопольское ш., д. 22 к. 1 АЦГ Каширка Официальный дилер ГАЗ		городской округ Домодедово, с.Ям Автобан М-4 Москва-Дон (12 км от МКАД) Вист-Авто KIA Домодедово Официальный дилер KIA городской округ Домодедово, г. Домодедово, г. Ям, ул. Центральная, д. 130 (Трасса М-4 «ДОН» 12 км от МКАД) ГАЗ-Комтранс Красногорск Официальный дилер ГАЗ Красногорский район, Пятницкое шоссе 6 км, владение 5, строение 1 ГЕМА Премиум BMW Официальный дилер BMW Городской округ ЗАТО Краснознаменск, МО, Одинцовский район, 43-й км Минского шоссе (23 км от МКАД) Гриззи-Запад Официальный дилер CFMOTO Одинцовский район, Минское шоссе - 2,5км от МКАД в сторону области Гриззи-СВ Официальный дилер CFMOTO, Kawasaki Мытищинский район, Ярославское ш., д. 118 Б ДМ ХИНО Официальный дилер Hino Motors Городской округ Долгопрудный, Лихачевский проезд, д. 16 ДМ-Isuzu Официальный дилер Isuzu Городской округ Долгопрудный, Лихачевский проезд, д. 16 ДоАВТО Brilliance Официальный дилер Brilliance Долгопрудный, Транспортный проезд, дом 3 ДоАВТО Ravon Официальный дилер Ravon Городской округ Долгопрудный, Транспортный проезд д.3 ДоАВТОТрейд Geely Официальный дилер Geely Долгопрудный, Транспортный проезд, дом 3 Жест Ямаха Мотор Центр Измайлово Официальный дилер Yamaha Городской округ Балашиха, шоссе Энтузиастов, влад. 1А ЗАО АВТО Одинцово, ул. Маршала Неделина д.18 Звезда Столицы Каширка Официальный дилер Mercedes Московская область, п. Развиака, вл. 17 Звезда Столицы Каширка Smart Официальный дилер Smart Московская область, Ленинский район, п. Развиака, вл. 17
	Московская область, МКАД 105 км (внешняя сторона), микрорайон 1 Мая, д.14 Автомир Peugeot Мытищи Официальный дилер Peugeot Мытищинский район, 7-й Ленинский пер., стр. 18 Автомир Renault Химки Официальный дилер Renault Городской округ Химки, Ленинградское шоссе, 18 Автомир Volkswagen Химки Официальный дилер Volkswagen Городской округ Химки, Ленинградское шоссе, вл.18 Автомир Богемия Балашиха Официальный дилер Skoda Балашиха, ш. Энтузиастов, вл. 1а Автопорт MINI Митино Официальный дилер MINI Московская область, Пятницкое шоссе, 6 км Авторусь Chevrolet Niva Подольск Официальный дилер Chevrolet Подольск, пр. Юных Ленинцев, д. 1И 13 км от МКАД Авторусь Hyundai Подольск Официальный дилер Hyundai Подольский район, пр. Юных Ленинцев, д.1И, стр. 2 Авторусь Kia Подольск Официальный дилер KIA Подольский район, Подольск, просп. Юных Ленинцев, д.1И Авторусь LADA Официальный дилер VA3 (Lada) Подольский район, пр. Юных Ленинцев, д. 1И, стр. 2 Авторусь Mitsubishi Подольск Официальный дилер Mitsubishi Подольский район, пр. Юных Ленинцев, д.1И Авторусь Renault Подольск Официальный дилер Renault Подольск, пр. Юных Ленинцев, 1И Авторусь Skoda Подольск Официальный дилер Skoda Подольский район, пр. Юных Ленинцев, д. 1И Авторусь M Suzuki Подольск Официальный дилер Suzuki Подольск, пр. Юных Ленинцев, д.1И Авторусь Подольск Подольск, пр. Юных Ленинцев, 1И Авторусь Виразж поселок совхоза Раменское, деревня Верей участок 457 Б АвтоСпецЦентр Citroen Химки Официальный дилер Citroen Городской округ Химки, Ленинградское шоссе, вл. 14		АвтоСпецЦентр Химки Skoda Официальный дилер Skoda Городской округ Химки, Ленинградское ш., 1,5 км от МКАД Автомаш Киа Официальный дилер KIA Городской округ Дзержинский, МО, г.Дзержинский, ул. Энергетиков, д.24 АвтоТехИнвест DFM Официальный дилер DongFeng Химки, Ленинградское шоссе, вл. 29А, корпус 1 Автофорум Богородск Renault Официальный дилер Renault Ногинский район, 52 км. Горьковского ш. Автофорум Шереметьево Mercedes Официальный дилер Mercedes Городской округ Химки, Ленинградское шоссе 23 км. (4 км от МКАД) Автофорум-Богородск Mitsubishi Официальный дилер Mitsubishi Ногинский район, 52 км автодороги Москва-Нижний Новгород Автоцентр Немецкий Дом Энтузиастов Официальный дилер Volkswagen Городской округ Балашиха, ш.Энтузиастов, д.11А Автоцентр Овод Nissan Официальный дилер Nissan Московская область, МКАД 26км (внешняя сторона) вл.13 Автоцентр Сити - Каширка VW Официальный дилер Volkswagen Малое Видное, Внешняя сторона МКАД, 23 км Автоцентр Сити на МКАД Официальный дилер Chevrolet, Opel Ленинский район, внешняя сторона МКАД, 22-й км АГ Моторс Балашиха Hyundai Официальный дилер Hyundai Городской округ Балашиха, ш. Энтузиастов, д. 12а Адванс Авто MINI Официальный дилер MINI Московская область, Киевское шоссе, 5 км от МКАД АЛАН-АВТО LADA Официальный дилер VA3 (Lada) Пушкино, Ярославское шоссе, д.2 В АРМ Fiat Официальный дилер FIAT Мытищинский район, Проектируемый проезд 4529, корп. 3 Ауди Центр Восток Официальный дилер Audi Городской округ Балашиха, МО, шоссе Энтузиастов, 3 км от МКАД АЦ Подольск Официальный дилер Audi Подольский район, Симферопольское ш., д. 22 к. 1 АЦГ Каширка Официальный дилер ГАЗ		ИЛАРАВТО Официальный дилер MAN, Neoplan, Iveco, Hino Motors, Volgabus Мытищинский район, 85-й км МКАД (150 м от пересечения МКАД и Алтуфьевского шоссе в область) ИЛАРАВТО Isuzu Официальный дилер Isuzu Мытищинский район, пр. Автомобильный, вл. 1, стр. 1 Квадродог Официальный дилер CFMOTO Люберецкий район, ул. Ленина, 41 Квадромания Официальный дилер Yamaha, Patron Наро-Фоминский район, Киевское шоссе, 35 км от МКАД ТСК Селятино Квист Hyundai Официальный дилер Hyundai Мытищинский район, Волковское шоссе, вл. 17, 7 км от МКАД
	Авторусь Suzuki Подольск Официальный дилер Suzuki Подольск, пр. Юных Ленинцев, д.1И Авторусь Подольск Подольск, пр. Юных Ленинцев, 1И Авторусь Виразж поселок совхоза Раменское, деревня Верей участок 457 Б АвтоСпецЦентр Citroen Химки Официальный дилер Citroen Городской округ Химки, Ленинградское шоссе, вл. 14		Байк Ленд на Можайском Шоссе Официальный дилер Suzuki, KTM, Kawasaki Одинцовский район, р/п Новоивановское, ул. Западная стр. 6 БВ-Моторс Lifan Официальный дилер Lifan Городской округ Коломна, п. Радужный, ул. Московская, д 14		ИЛАРАВТО Официальный дилер MAN, Neoplan, Iveco, Hino Motors, Volgabus Мытищинский район, 85-й км МКАД (150 м от пересечения МКАД и Алтуфьевского шоссе в область) ИЛАРАВТО Isuzu Официальный дилер Isuzu Мытищинский район, пр. Автомобильный, вл. 1, стр. 1 Квадродог Официальный дилер CFMOTO Люберецкий район, ул. Ленина, 41 Квадромания Официальный дилер Yamaha, Patron Наро-Фоминский район, Киевское шоссе, 35 км от МКАД ТСК Селятино Квист Hyundai Официальный дилер Hyundai Мытищинский район, Волковское шоссе, вл. 17, 7 км от МКАД

<p>КИА Групп Щёлково, Щелковское шоссе, 100 КомАвто JAC Официальный дилер JAC Московская область, п. Битца, ул. Нагорная, стр.11 Компания Т КИА Официальный дилер KIA Городской округ Орехово-Зуево, Малодубенское шоссе, д. 24 Компания Т Lifan Официальный дилер Lifan Орехово-Зуево, Малодубенское шоссе, д. 28 КорсАвто Коломна Коломна, с. Никульское, 100 км автодороги М-5 «Урал» КорсГрупп Hyundai Коломна Официальный дилер Hyundai</p> <p>Городской округ Коломна, вблизи с. Никульское, 100-й км автодороги М5 «Урал» КорсГрупп Mitsubishi Коломна Официальный дилер Mitsubishi Городской округ Коломна, 100-й километр автодороги М5 «Урал» стр 1/6 КорсГрупп Nissan Коломна Официальный дилер Nissan Городской округ Коломна, с. Никульское, 100-й километр автодороги М5 Урал, стр. 1/1 КорсГрупп VW Коломна Официальный дилер Volkswagen</p> <p>Городской округ Коломна, вблизи с. Никульское, 100-й км автодороги М5 «Урал» Куркино Авто Городской округ Химки, Юбилейный проспект д.69А Лексус-Новорижский Официальный дилер Lexus Московская область, Новорижское шоссе, 9 км от МКАД Марс Моторс Jeep Официальный дилер Jeep Химки, Ленинградское шоссе, вл. 7 МБ Пушкино Официальный дилер Mercedes Пушкинский район, 33км Ярославского шоссе, владение 1 МБ Элан Официальный дилер Mercedes Московская область, Московская область, Одинцовский район, 43-й км Минского шоссе (23 км от МКАД) Мерседес-Бенц РУС Вешки Официальный дилер Mercedes Московская область, МО, Мытищинский район, Автомобильный проезд, вл. 5, стр. 1-9 Мосрентсервис Дмитров Renault Официальный дилер Renault Яхрома, мкр-н Левобережье, д.51 МСК-Авто Городской округ Балашиха, шоссе Энтузиастов, 8 Народ Авто Ступино, 53й км МКАД Натс Восток Kia Официальный дилер KIA</p> <p>Ногинский район, Московская область, г. Ногинск, Горьковское шоссе, 59-й км Независимость "Автомобили с пробегом" Городской округ Котельники, Первый Покровский проезд, д. 6, 14 км. МКАД, внешняя сторона Обухов Volvo Car City Официальный дилер Volvo Московская область, Киевское шоссе, 4 км от МКАД Обухов Домодедово Volvo Официальный дилер Volvo</p> <p>городской округ Домодедово, трасса Москва – а/п Домодедово, 7 км от МКАД Орехово-Авто Renault Официальный дилер Renault Городской округ Орехово-Зуево, ул.Северная, д.59 Б Орехово-АвтоЦентр Chevrolet Niva Официальный дилер Chevrolet Орехово-Зуево, Малодубенское шоссе, д.24</p>	<p> Орехово-АвтоЦентр Hyundai Официальный дилер Hyundai Городской округ Орехово-Зуево, ул. Красина, д. 4  Орехово-АвтоЦентр LADA Официальный дилер ВАЗ (Lada) Городской округ Орехово-Зуево, Малодубенское шоссе, д.24  ПАНАВТО Mercedes Официальный дилер Mercedes Одинцовский район, 50-й км МКАД, внешняя сторона, между Можайским шоссе и Мичуринским проспектом ПАНАВТО Smart Официальный дилер Smart Одинцовский район, 50-й км МКАД, внешняя сторона, между Можайским шоссе и Мичуринским проспектом Панавто Жуковка Официальный дилер Mercedes</p> <p>Одинцовский район, Московская область, Одинцовский р-н, д. Жуковка, 71 Петровский Автоцентр (Рено в Мытищах) Официальный дилер Renault Мытищинский район, Хлебозаводская ул., 4 Пикап Центр Одиново, пос. Заречье, ул. Торговая, стр.1 (в левом крыле - автосалон Пикап-центр)  Порше Центр Рублевский Официальный дилер Porsche Одинцовский район, деревня Раздоры, МКАД 61км, строение 1 Порше Центр Ясенево Официальный дилер Porsche Шатурский район, 40-й км МКАД (внешняя сторона), вл. 1, стр. 2 РБА-МБ Официальный дилер Mercedes Московская область, Подольский район, 15 километров от МКАД по Симферопольскому шоссе М2 Рольф Химки Bluefish Городской округ Химки, Ленинградское шоссе, влад. 21 Рольф Химки Ford Официальный дилер Ford Городской округ Химки, Ленинградское шоссе, владение № 21 Рольф Химки Genesis Официальный дилер Genesis Химки, Ленинградское шоссе, владение 21 Рольф Химки Hyundai Официальный дилер Hyundai Городской округ Химки, Ленинградское шоссе, вл. 21 Рольф Химки Mazda Официальный дилер Mazda Городской округ Химки, Ленинградское шоссе, вл. 21 Рольф Химки Mitsubishi Официальный дилер Mitsubishi Городской округ Химки, Ленинградское ш., вл.21 РТР-Авто Hyundai Официальный дилер Hyundai Красногорский район, Новорижское шоссе, 5 км от МКАД Салют Авто поселок совхоза Раменское, Транспортный пр-д, 5 Сапфир Авто Ногинский район, Электростальское шоссе, д. 19 Северный фрегат Городской округ Котельники, Новорижское ш., д.6 оф.27 Скания Сервис Официальный дилер Scania Одинцовский район, 43-й км Минского шоссе, владение № 1, корпус 1 Субару центр Химки Официальный дилер Subaru Городской округ Химки, Ленинградское шоссе, вл.15 СЦ Шереметьево Городской округ Химки, г. Москва, Ленинградское шоссе, 2,5 км от МКАД в область Тауэр Chery Официальный дилер Chery Городской округ Орехово-Зуево, ул. Дзержинского 15А Тауэр Ravon Официальный дилер Ravon</p>	<p>Орехово-Зуево, ул. Дзержинского, 15 Тауэр Ltd SsangYong Официальный дилер SsangYong Городской округ Орехово-Зуево, Малодубенское шоссе, дом 40 Тауэр УАЗ Официальный дилер УАЗ Орехово-Зуево, Малодубенское шоссе, 40 ТД Моторс УАЗ Официальный дилер УАЗ Московская область, Симферопольское шоссе, д. 16 Техником LADA 14 км МКАД Официальный дилер ВАЗ (Lada) Московская область, Коммерческий проезд, д.8 Техником Lada Пушкино Официальный дилер ВАЗ (Lada) Пушкинский район, Ярославское шоссе, д. 2В Техником Lada Химки Официальный дилер ВАЗ (Lada) Химки, Ленинградское ш., вл. 16 Техником УАЗ 14 км МКАД Официальный дилер УАЗ</p> <p>Московская область, МКАД 14 км (внешняя сторона), Коммерческий проезд, д.8 Тойота Центр Внуково Официальный дилер Toyota Московская область, 24 км Киевского шоссе, (4 км от МКАД) Тойота Центр Каширский Официальный дилер Toyota Московская область, Московская область, Ленинский р-н., сельское поселение с/з им. Ленина, МКАД 26 км, владение 5, строение №1-4 Тойота Центр Левобережный Официальный дилер Toyota Городской округ Химки, 78-й км МКАД, внешняя сторона, вл.2 Тойота Центр Люберецы Официальный дилер Toyota Люберецкий район, Новорижское шоссе, 15 Тойота Центр Шереметьево Официальный дилер Toyota Городской округ Химки, Ленинградское ш. 23 (г. Химки) Тойота Центр Ясенево Официальный дилер Toyota Московская область, Сельское поселение Сосенское, п. Газопровод, 39 км. МКАД (внешняя сторона), владение 7 Торгмаш Geely Официальный дилер Geely Московская область, 88 км МКАД (внешняя сторона) ТоргМаш Нaima Мытищи Официальный дилер Naima Мытищинский район, пос. Нагорное, ул. Центральная вл. 2, стр. 1 Торгмаш LADA Официальный дилер ВАЗ (Lada)</p> <p>Мытищинский район, Мытищинский р-он, ул. Центральная ,вл.2,стр.1 (МКАД 88 км) Торгмаш Север УАЗ Официальный дилер УАЗ Мытищинский район, 88 км МКАД (внешняя сторона) Тринити Спорт на 78 МКАД Официальный дилер Yamaha</p> <p>Городской округ Долгопрудный, 78 км МКАД, внутренняя сторона, ТЦ DEXTER ТРЭК Lifan Официальный дилер Lifan Городской округ Серпухов, Московское шоссе, д.106 ТРЭК Lifan Химки Официальный дилер Lifan Городской округ Химки, Вашутинское шоссе, д.6 У Сервис Плюс Datsun Официальный дилер Datsun Московская область, Симферопольское ш., 9 км от МКАД, вл.1, стр.1 У Сервис Плюс Kia Симферопольское Официальный дилер KIA Подольск, Симферопольское ш., 30 км, вл. 1, стр. 4 У Сервис Плюс Renault Подольск Официальный дилер Renault Подольский район, Симферопольское ш., 9 км от МКАД Фаворит Citroen Реутов Официальный дилер Citroen Городской округ Реутов, МКАД, 2 км, д.7, внешний радиус Фаворит Kia Реутов Официальный дилер KIA</p>
---	---	---

	Городской округ Реутов, Реутов, 2-3-ий км МКАД, д. 7
	Фаворит Моторс Киа Юго-Восток Официальный дилер KIA
	Люберецкий район, Рязанское шоссе д. 46
	Фаворит Моторс Peugeot Реутов Официальный дилер Peugeot
	Реутов, 2-3 км МКАД (внешняя сторона), д.7 , корп 1
	ФАЭТОН
	Городской округ Жуковский, ул. Келдыша (справа от ТЦ Ривьер)
	Фольксваген Центр Германика (Химки) Официальный дилер Volkswagen
	Городской округ Химки, Ленинградское ш., вл. 18, 2 км от МКАД
	Фольксваген Центр Лосиный Остров Официальный дилер Volkswagen
	Мытищинский район, Ярославское шоссе, владение 2В, строение 1
	Фольксваген Центр Мытищи Официальный дилер Volkswagen
	Мытищинский район, 95 км МКАД, внешняя сторона
	Фольксваген Центр Подольск Официальный дилер Volkswagen
	Подольский район, пр-т Юных Ленинцев, д. 1И
	Фольксваген Центр Север С пробегом
	Мытищинский район, 85 км МКАД, владение 3 стр.2
	Форд Центр Север Официальный дилер Ford
	Мытищинский район, 85 км МКАД, владение 3, строение 1
	Хендэ Трак Сервис JAC Официальный дилер JAC
	Городской округ Домодедово, д.Павловское, ул. Вокзальная д.21, стр.9
	Центр Авто Плюс
	Мытищинский район, Дмитровское шоссе, дом 159
	Чери Центр Белая Дача Официальный дилер Chery
	Котельники, Коммерческий проезд, д.8, к.2
	Чери Центр Долгопрудный Официальный дилер Chery
	Долгопрудный, Транспортный проезд, д. 3
	Чери Центр Подольск Официальный дилер Geely
	Подольск, с/п Стрелковское, вблизи села Покров, дом 151
	Шеви Плюс
	Люберецкий район, Новорязанское шоссе, 23/1 (6 км от МКАД)
	Элегант Авто
	Городской округ Химки, ул. Союзная, дом 4
	Яхрома Chevrolet Niva Официальный дилер Chevrolet
	Московская область, Шляузовой переулок, д. 1
	Яхрома-Лада Официальный дилер ВАЗ (Lada)
	Яхрома, Шляузовой пер., д. 1

Источник: <https://moskovskaya-oblast.110km.ru/dilery-salony/>

### Ценовой обзор рынка автосалонов

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на цену продажи/ставку арендной платы объектов недвижимости.

Объект оценки представляет собой дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей. В соответствии с классификацией объектов офисно-торговой недвижимости, приведенной в «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.», автоцентры, дилерские центры и автосалоны относятся к классу недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса. Ввиду отсутствия в указанном справочнике корректирующих коэффициентов для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, оценщик приводит диапазоны средних значений корректировок для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (как наиболее близкого сегмента).

Основными ценообразующими факторами при продаже автосалонов являются:

- Местоположение, удобные подъездные пути: диапазон значений корректировки по фактору «местоположение» составляет 0,48-2,08 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.);
- Общее состояние зданий (год постройки, конструктивные особенности): диапазон значений корректировки по фактору «физическое состояние объекта» составляет 0,58-1,72 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.);
- Перечень объектов недвижимости в зависимости от количества предоставляемых услуг;
- Общая площадь помещений: диапазон значений корректировки по фактору «масштаб» составляет 0,59-1,70 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.);
- Площадь земельного участка и вид разрешенного использования;
- Наличие парковочной зоны: диапазон значений корректировки по фактору «тип парковки» составляет 0,82-1,22 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.);

- Обеспеченность инженерными коммуникациями (наличие электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, системы вентиляции и кондиционирования, охранной и пожарной сигнализации, видеонаблюдения): анализ рынка показал, что представленные на продажу/в аренду объекты, как правило, оборудованы всеми необходимыми для нормального функционирования системами инженерных коммуникаций;
- Состояние внутренней отделки: диапазон значений корректировки по фактору «состояние отделки» составляет 0,64-1,56 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.);
- Наличие собственной базы клиентов;
- Основные направления деятельности предприятия, виды оказываемых услуг;
- Срок существования бизнеса;
- Наличие лицензий, разрешений, патентов, сертификатов;
- Финансовая информация (ежемесячная прибыль/среднемесячные обороты или срок окупаемости бизнеса, размер кредиторской/дебиторской задолженности, ежемесячная сумма затрат);
- Имидж.

К специфическим ценообразующим факторам, влияющим на цену продажи автосалонов можно отнести:

- Характеристики шоу-рума/выставочного зала (в зависимости от общей площади может включать несколько зон: демонстрационная зона, зона передачи новых автомобилей, отдел запасных частей, дополнительное оборудование и аксессуары, клиентская зона, кафе);
- Наличие боксов для автосервиса и их основные характеристики (общая площадь, количество, оснащенность необходимым оборудованием).

**В зависимости от основных ценообразующих факторов диапазон цен продажи автосалонов в Московской области составляет от 33 тыс.руб./кв.м. до 164 тыс.руб./кв.м.**

#### **7.4 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД АЗС И ПРИДОРОЖНЫЙ СЕРВИС МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ЯНВАРЬ 2018 ГОДА**

Данный обзор был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru/>, <http://www.invst.ru> и др.

В данной статье рассмотрены земельные участки из категории земель – промышленного назначения для размещения придорожного сервиса и АЗС по направлениям Московской области.

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации» земли промышленного назначения — это земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач.

Отличительной особенностью земельных участков для размещения придорожного сервиса и АЗС является то, что, как правило, они расположены на первых линиях автотрасс и их стоимость зависит от удаленности от МКАД и загруженности потока автотранспорта, т.е. от направления.

**Были рассмотрены основные направления Московской области:**

- Северное направления (Алтуфьевское шоссе, Дмитровское шоссе, Осташковское шоссе, Рогачевское шоссе);
- Северо-западное направление (Ленинградское шоссе, Пятницкое шоссе);
- Северо-восточное направление (Щелковское шоссе, Ярославское шоссе);
- Восточное направление (Горьковское шоссе, Носовихинское шоссе);
- Юго-восточное направление (Егорьевское шоссе, Новорязанское шоссе, Рязанское шоссе);
- Южное направление (Варшавское шоссе, Каширское шоссе, Симферопольское шоссе, М4 Дон, Трасса «Аэропорт Домодедово»);
- Юго-западное направление (Боровское шоссе, Калужское шоссе, Киевское шоссе);
- Западное направление (Волоколамское шоссе, Минское шоссе, Можайское шоссе, Новорижское).

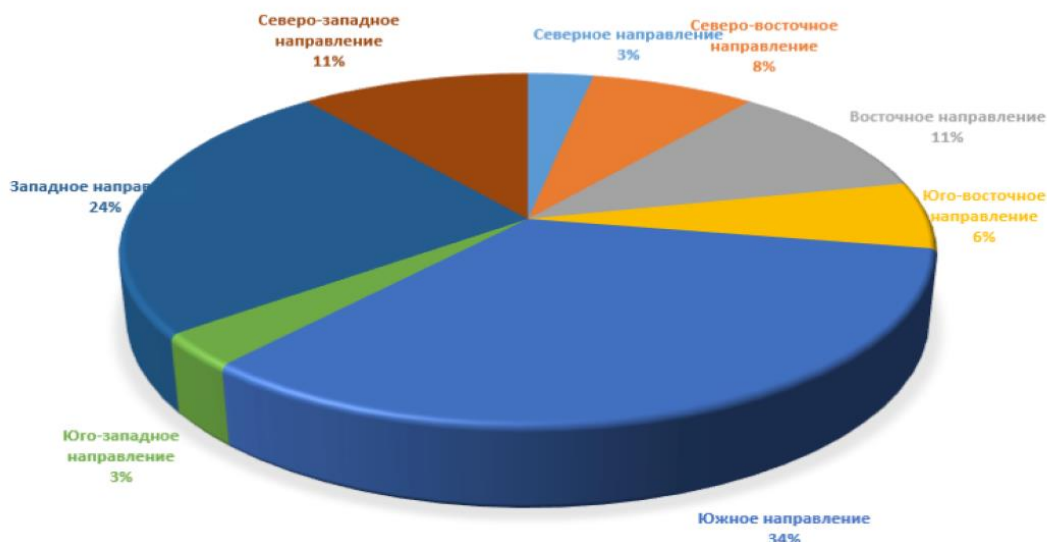
Также, условно можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков:

- 0-20 км от МКАД;
- 20-40 км от МКАД;
- 40-60 км от МКАД;
- 60-80 км от МКАД;
- свыше 80 км от МКАД.

Чем дальше от Москвы, тем стоимость земельных участков, а также инвестиционная привлекательность снижается.

В результате мониторинга рынка земельных участков Московской области наибольшее количество предложений было найдено по Южному направлению (34%), а наименьшее по Северному направлению (3%) и Юго-западному направлению (3%). Такой небольшой показатель предложений по данным направлениям обусловлен тем, что на них итак довольно плотно размещены заправочные станции.

### ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ПРИДОРΟЖНЫЙ СЕРВИС/АЗС



Площади предлагаемых на продажу земельных участков варьируются от 0,1 до 16 Га, в среднем площадь составляет 1 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена средними земельными участками (в том числе и для обслуживания грузового автотранспорта). Если площадь участка больше площади, необходимой для размещения АЗС, то рядом с ней чаще всего размещают кафе или ресторан быстрого питания, небольшой магазин или станцию технического обслуживания, что повышает его уровень доходности.

На стоимость земельных участков под придорожный сервис и АЗС оказывают влияние следующие факторы: местоположение, вид передаваемых прав, площадь, рельеф, линия застройки, качество подъездных путей, форма, наличие/отсутствие подведенных коммуникаций и пр. В связи с этим стоимость земли может отличаться в разы.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков в зависимости от направления, выведены средние стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от удаленности от МКАД.

№ п.п.	Направление	от 0 до 20	от 21 до 40	от 41 до 60	от 61 до 80	от 81 км от
		км от МКАД	км от МКАД	км от МКАД	км от МКАД	МКАД и выше
1	Северное направление	6 911	4 000	3 068	-	-
2	Северо-восточное направление	13 571	5 500	1 500	-	-
3	Восточное направление	27 157	7 136	6 143	-	-
4	Юго-восточное направление	4 000	2 500	2 300	2 000	1 550
5	Южное направление	6 418	8 034	1 447	950	367
6	Юго-западное направление	4 167	3 800	1 400	-	-
7	Западное направление	10 375	7 051	3 987	2 075	1 100
8	Северо-западное направление	7 833	4 058	3 615	-	-

Из приведенной выше таблицы, видно, что максимальная средняя стоимость земельных участков по Восточному направлению составляет 27 157 руб. за 1 кв.м. на удаленности от 0 до 20 км от МКАД, данная тенденция обусловлена тем, что по данному направлению самая сложная транспортная ситуация и имеется необходимость в строительстве АЗС. Самая минимальная стоимость земельных участков - по Южному направлению со средней стоимостью 367 руб. за 1 кв.м от 81 км от МКАД.

Средняя цена предложения земельных участков под размещение придорожного сервиса и АЗС в целом по Московской области составляет около:

- 10 054 руб./кв. м на расстоянии от 0 до 20 км от МКАД;
- 5 260 руб./кв. м на расстоянии от 21 до 40 км от МКАД;
- 2 932 руб./кв. м на расстоянии от 41 до 60 км от МКАД;
- 1 675 руб./кв. м на расстоянии от 61 до 80 км от МКАД;
- 1 006 руб./кв. м на расстоянии свыше 81 км от МКАД.

По данным мониторинга цен на конец января 2018 года, самая высокая цена предложения на земельные участки для размещения придорожного сервиса/АЗС была обнаружена на Восточном направлении и составила – 35 000 руб./кв. м, а самая низкая цена предложения была обнаружена на Южном направлении – 893 руб./кв. м.

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день наибольшее количество предложений и, соответственно, наибольшая стоимость по тем направлениям, где большая интенсивность движения автотранспорта. Земельные участки под придорожный сервис и АЗС являются достаточно дорогим активом, из-за того, что бизнес данной отрасли является высоко доходным. Но минусом является то, что получение разрешения на строительство новых АЗС на свободном от застройки земельном участке – это достаточно трудоемкая и многоступенчатая процедура.

Источник: <https://atlant-mos.com/obzor-ryinka-zemelnyix-uchastkov?mode=all>

### Ценообразующие факторы

Основными факторами, влияющими на цену земельных участков под придорожный сервис, являются:

- **Передаваемые имущественные права:** собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда. Разница в стоимости земельных участков в собственности и в аренде обусловлена необходимостью дополнительных затрат для выкупа участка в собственность. Диапазон средних значений корректировки по фактору «передаваемые имущественные права» составляет 0,77-1,30 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).
- **Местоположение:** удаленность от города или населенного пункта, развитость инфраструктуры района расположения, транспортное обеспечение. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земельных участков под придорожный сервис. Отличительной особенностью земельных участков под придорожный сервис является то, что, как правило, они расположены на первых линиях автотрасс и их стоимость зависит от удаленности от МКАД и загруженности потока автотранспорта, т.е. от направления. Ввиду отсутствия в справочнике оценщика недвижимости корректирующих коэффициентов по фактору «местоположение» для земельных участков под придорожный сервис приводится диапазон средних значений корректировки для участков под офисно-торговую застройку (как наиболее близкого сегмента), который составляет 0,52-1,92 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).
- **Физические характеристики:** рельеф, форма, уклон, целостность (участок представляет собой единый земельный участок или разбит на части).
- **Наличие коммуникаций:** водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение. Этот фактор также имеет огромное значение, поскольку существенно выше цены на участки с подведенными коммуникациями. Диапазон средних значений корректировки по фактору «наличие коммуникаций» составляет 0,64-1,57 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).
- **Фактор масштаба или площадь.** Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Диапазон средних значений корректировки по фактору «масштаб» составляет 0,79-1,26 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.).
- **Разрешенное использование.** Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий. На основании проведенного анализа выбранных предложений установлено, что разница в стоимости земельных участков, расположенных в Московской области, в зависимости от конкретного вида разрешенного использования в рамках назначения «под придорожный сервис» отсутствует либо незначительна.

Для проведения анализа в земли под придорожный сервис включены участки, принадлежащие к категориям земель «земли населенных пунктов» и «земли промышленности...» с видами разрешенного использования:

- размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);
- размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;
- размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей

(источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера А.А. Нижний Новгород, 2017.).

- **Ограничения (обременения) права** – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запретов, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества. К обременениям относятся: сервитут, охранная зона инженерных коммуникаций, охранный зона автодорог, санитарно-защитная зона от железной дороги и др. Земельные участки с обременениями стоят, как правило, дешевле. На основании консультаций с риэлтерскими агентствами выявлено, что в зависимости от степени обременения скидки на такие участки могут достигать 50%.
- **Уровень благоустройства.** Цена участка сильно зависит от объема выполненных работ по благоустройству, таких как изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.

## 8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Данный раздел содержит описание основных терминов и понятий, применяемых в процессе проведения оценки. Приводится поэтапное описание процесса оценки. Описываются основные подходы к оценке и нормативная база, применяемая при проведении оценки.

### 8.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

При определении стоимости, обычно, используют три основных подхода:

- **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.
- **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.
- **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.

Методом оценки называется способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Использование трех основных подходов к оценке приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта оценки устанавливается исходя из того, какой метод или методы в указанных подходах наиболее соответствует целям оценки и типу оцениваемого объекта.



### Согласование подходов и определение итоговой стоимости

Последний этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Различия в стоимостях объекта, полученные в разных методах, обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются:

- неравновесный характер спроса и предложения;
- неадекватная информированность сторон рыночных сделок;
- неэффективное управление имуществом;
- необоснованные инвестиционные решения;
- и т. д.

Окончательное заключение о рыночной стоимости основывается на анализе всей имеющейся рыночной информации.

Итоговая величина стоимости объекта оценки получается, как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

## 8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### Общие сведения

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей (причем неперенными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении стоимости объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования четырем основным критериям:

**Таблица 13 Критерии наиболее эффективного использования**

критерий	описание
Юридически правомочное использование	анализ частных ограничений, норм зонирования, строительных норм и правил, нормативных актов по охране исторических зданий, экологического законодательства, возможных ограничений, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости, которые могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов
Физическая осуществимость	анализ физически реальных в данной местности способов использования. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий и прочее
Финансовая целесообразность	анализ того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу, то есть доход от эксплуатационных, превышающий объем эксплуатационных затрат, расходов на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении
Максимальная доходность	анализ того, какое финансово осуществимое использование будет приносить максимальный доход

Наиболее эффективное использование объекта оценки, в настоящем отчете, определяется с учетом вида объекта оценки. Далее приведен анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

Проводимый анализ должен выявить наиболее эффективное использование участка как свободного. Если же площадка уже застроена, то сделать допущение, что строения отсутствуют и участок свободен. Только после получения выводов при данном допущении необходимо переходить к анализу наиболее эффективного использования застроенного участка.

### Анализ земельных участков как свободных

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Оцениваемое имущество представляет собой дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей общей площадью 3002,6 кв.м., расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 50:48:0010411:40 и 50:48:0010411:384. Категория земельных участков - «земли населенных пунктов», единственно допустимый вариант целевого назначения земельных участков – размещение и строительство придорожного комплекса. Поэтому нет основания для проведения анализа участка как незастроенных, так как в этом случае на участках следует возвести объекты, аналогичные имеющимся на земельных участках объектам недвижимости. Дальнейший расчет наиболее эффективного использования основан на анализе застроенных участков.

### Анализ земельных участков с улучшениями

Ниже в табличном виде проведен анализ критериев наиболее эффективного использования.

**Таблица 14 Анализ критериев наиболее эффективного использования**

критерий	описание
Юридически правомочное использование	Разрешенное использование улучшений обусловлено целевым назначением земельных участков и действующим законодательством. Целевое назначение земельных участков – размещение и строительство придорожного комплекса – является единственным законодательно разрешенным вариантом.
Физическая осуществимость	Физические характеристики участков позволяют строить любой объект из тех, которые разрешены законодательно. Учитывая то, что существует единственный законодательно разрешенный вариант использования, можно сделать вывод, что наиболее вероятная физическая осуществимость использования земельных участков может быть: размещение и строительство придорожного комплекса. Это позволит максимально использовать сделанные ранее вложения в строительство.
Финансовая целесообразность	Юридически правомочные и физически осуществимые способы использования объектов оценки анализируются с целью определения, какие из них способны дать отдачу, превышающую затраты на содержание и эксплуатацию объектов. Наибольшую отдачу будет приносить эксплуатация имущества по назначению, что будет соответствовать ранее сделанным финансовым вложениям и позволит избежать расходов на перепрофилирование объектов оценки.
Максимальная доходность	Максимальной эффективности можно достигнуть при эксплуатации объекта оценки в качестве дилерского центра по продаже и обслуживанию легковых автомобилей. В этом случае все вышеуказанные условия соответствуют состоянию рынка на дату оценки и являются наиболее эффективными, а также будут соответствовать: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Юридически правомочному использованию;</li> <li>• Физической осуществимости;</li> <li>• Финансовой целесообразности.</li> </ul> Это позволит использовать объект оценки с максимальной эффективностью.

### Выводы

В результате проведенного анализа определено наиболее эффективное использование объекта оценки. Наиболее эффективное использование объекта оценки: **эксплуатация объекта оценки в качестве дилерского центра по продаже и обслуживанию легковых автомобилей.**

## 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

### Выбор и обоснование применяемых подходов к оценке

Для определения стоимости оцениваемого имущества были рассмотрены три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. Для оценки объекта были выбраны все три подхода.

### Методы оценки

В затратном подходе стоимость недвижимого имущества определяется с применением справочников укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест с последующим пересчетом полученной в базовом периоде стоимости в текущую стоимость на дату оценки. После чего из определенных затрат на воспроизводство/замещение вычитается накопленный износ и устаревания, имеющиеся на объекте оценки. Разница между затратами на воспроизводство/замещение и стоимостью накопленного износа и устареваний объекта оценки представляет собой остаточную стоимость объекта оценки. Остаточная стоимость представляет собой текущую обоснованную рыночную стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта из аналогичных материалов за минусом имеющегося у объекта оценки износа и устареваний. Полученный результат стоимости улучшений с учетом стоимости земельных участков (стоимость участков определяется сравнительным подходом), находящихся под объектом недвижимости, представляет собой итоговую стоимость имущества затратным подходом.

Применение затратного подхода обусловлено наличием необходимой информации о количественных и качественных характеристиках объектов оценки.

В сравнительном подходе стоимость объекта оценки определена на основании сравнения предложений на продажу схожих объектов-аналогов. В качестве аналогов сравнения были выбраны объекты, которые по своему конструктивному исполнению и использованию наиболее близки к объекту оценки. После проведения корректировок, отражающих все имеющиеся различия между объектом оценки и объектами сравнения, была определена рыночная стоимость 1 кв.м. общей площади аналогичного объекта. Произведение полученной стоимости 1 кв.м. общей площади аналога на общую площадь объекта оценки позволило рассчитать текущую рыночную стоимость объекта оценки сравнительным подходом. Применение сравнительного подхода обусловлено наличием на рынке на дату проведения оценки предложений по продаже автосалонов.

В доходном подходе стоимость объекта оценки определена на основании капитализации дохода от сдачи помещений в аренду. Стоимость доходным подходом представляет собой текущую стоимость потока дохода от использования имущества. Полученное значение стоимости представляет собой наиболее вероятное, с точки зрения рисков, получение дохода от эксплуатации оцениваемого имущества. Применение доходного подхода обусловлено наличием на рынке на дату проведения оценки предложений по аренде автосалонов.

### **Итоговый расчет**

После проведения расчетов несколькими подходами проводится согласование полученных стоимостей. Для выбора итоговой величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод иерархий. В соответствии с этим методом результату, полученному по каждому из примененных подходов к оценке, присваивается весовой коэффициент (сумма коэффициентов равна 1 или 100%), а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты, с последующим суммированием полученных произведений. В результате проведения согласования определяется рыночная стоимость оцениваемого имущества.

Промежуточные итоги в рамках Отчета об оценке, представляющие собой итоговые стоимости, полученные применяемыми для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества (за исключением земельных участков на праве собственности) подходами к оценке, содержат налог на добавленную стоимость в размере 20%.

Рыночная стоимость имущества (за исключением земельных участков на праве собственности) также содержит НДС в размере 20%. Размер налога не отражается на итоговой рыночной стоимости оцениваемого имущества. Уплата НДС продавцом/покупателем оцениваемого имущества зависит от того, является ли он плательщиком НДС.

Рыночная стоимость земельных участков на праве собственности не содержит НДС, так как реализация земельных участков не облагается данным налогом (подпунктом 6 п. 2 ст. 146 НК РФ предусмотрено, что операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения НДС).

## **9.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки по времени строительства.

Затратный подход при оценке недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- определение стоимости участка земли на праве собственности или аренды;
- определение затрат на воспроизводство или замещение улучшений на участке с учетом предпринимательской прибыли;
- определение величины накопленного износа и устареваний улучшений;
- определение стоимости оцениваемого имущества, как суммы стоимости участка земли и затрат на воспроизводство или замещение улучшений за минусом накопленного износа и устареваний.

Общая формула определения стоимости затратным подходом (**Сзп**):

$$\text{Сзп} = \text{Сзу (или Спазу)} + (\text{Св (или Сзам)} + \text{Ппр} - \text{Инак}), \text{ где:}$$

**Сзу (или Спазу)** – стоимость земельного участка или права аренды земельного участка;

**Св (или Сзам)** – затраты на воспроизводство (замещение) улучшений на участке;

**Ппр** – прибыль предпринимателя;

**Инак** – величина накопленного износа и устареваний улучшений.

## 9.1.1 ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

### Выбор и обоснование применяемых подходов к оценке

Для определения стоимости земельных участков были рассмотрены три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. Для оценки объектов был выбран сравнительный подход.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Методы затратного подхода в теории оценки не выделены. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

Проанализируем возможность применения вышеуказанных методов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов к оценке объектов оценки.

### Затратный подход

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.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка в рамках доходного подхода и методе выделения в рамках сравнительного подхода.

Учитывая вышеизложенное, затратный подход для определения стоимости объектов оценки не применялся.

### Сравнительный подход

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.

### Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

В общем виде метод предполагает следующую последовательность:

- определение элементов сравнения;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

**Анализ возможности применения:** Практика рынка показывает, что продаже подлежат либо незастроенные участки, либо единые объекты (земельный участок и улучшения). На дату проведения оценки выявлено достаточное для проведения расчета количество объявлений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми участками по элементам сравнения. Таким образом, метод сравнения продаж к оценке объектов оценки применим.

#### **Метод выделения**

Метод выделения 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;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

На практике метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами, а также определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов и проведение корректировки каждого аналога;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка.

**Анализ возможности применения:** Объекты оценки представляют собой застроенные земельные участки. Метод используется при оценке застроенных участков. На дату проведения оценки отсутствует информация о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемым земельным участкам с улучшениями. Таким образом, метод выделения к оценке объектов оценки неприменим.

#### **Метод распределения**

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков и может применяться в следующих случаях:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости;
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

В общем виде метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости и определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**Анализ возможности применения:** Объекты оценки представляют собой застроенные земельные участки. Метод используется при оценке застроенных участков. На дату проведения оценки отсутствует информация о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемым земельным участкам с улучшениями. Таким образом, метод распределения к оценке объектов оценки неприменим.

**Из рассмотренных методов сравнительного подхода для определения стоимости оцениваемого имущества выбран метод сравнения продаж.**

## Доходный подход

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.

### Метод капитализации земельной ренты

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

**Анализ возможности применения:** Основой применения метода является наличие информации о рентных доходах от использования земельных участков. На дату проведения оценки достоверные сведения о предложениях по аренде земельных участков, аналогичных оцениваемым, отсутствуют. Таким образом, метод капитализации земельной ренты к оценке объектов оценки неприменим.

### Метод остатка

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения затрат на воспроизводство или замещение улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

**Анализ возможности применения:** Исходной предпосылкой применения метода является наличие информации о доходах единых объектов недвижимости, аналогичных земельному участку и застройке на нем. Анализ предложения показывает, что среди предложений об аренде в подавляющем большинстве сдаются встроенные помещения, а не единые объекты. Стоит отметить, что использование в такой ситуации информации по предложениям помещений выглядит некорректным, поскольку в данном случае предложение не учитывает вклад земли в формирование стоимости единого объекта. Таким образом, метод остатка к оценке объектов оценки неприменим.

### Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

**Анализ возможности применения:** Исходной предпосылкой применения метода является возможность идентификации структуры и объемов доходов и расходов, связанных с земельным участком. Необходимо понимать, что застроенный земельный участок может лишь приносить доход в составе единого объекта недвижимости: определить доходы и расходы только участка вряд ли

возможно. В такой ситуации необходима идентификация структуры доходов и расходов от единого объекта недвижимости с последующим выделением доли доходов и расходов, приходящихся на земельный участок. Исходя из этого, мы сталкиваемся с проблемами, схожими, что и при применении метода остатка, когда на основании рыночных данных сложно выделить предложения об аренде (и других способах извлечения доходов) единых объектов. Другой объективной сложностью применения метода является необходимость вычленения из общей суммы доходов и расходов, приходящихся именно на земельный участок. Фактически применительно к настоящим объектам оценки метод предполагаемого использования можно представить как усложненный вариант метода остатка. Таким образом, метод предполагаемого использования к оценке объектов оценки неприменим.

**Методы доходного подхода для определения стоимости оцениваемого имущества не применялись.**

### **Итоговый расчет**

После проведения расчетов было проведено согласование полученных стоимостей. Для выбора итоговой величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод иерархий. В соответствии с этим методом результату, полученному по каждому из примененных подходов к оценке, присваивается весовой коэффициент (сумма коэффициентов равна 1 или 100%), а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты, с последующим суммированием полученных произведений. В результате проведения согласования определяется рыночная стоимость земельных участков.

В связи с использованием одного подхода к оценке, итоговая рыночная стоимость оцениваемых участков определяется по данным сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

## **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

### **Общие сведения**

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за объект аналогичного качества и полезности.

Техника сравнительного подхода заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки, которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних (не более 6 месяцев) сделках по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности, а так же информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
- Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наиболее эффективное использование объекта.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения из списка сравнимых.
- Определение стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик объектов-аналогов к одному стоимостному показателю.

### **Сведения о сделках**

Участники рынка недвижимости, как правило, не спешат делиться информацией о подробностях сделок и ценах конкретных продаж. На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

### **Последовательность внесения корректировок**

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

- **передаваемые права на недвижимость,**
- **условия финансирования,**
- **условия продажи,**
- **условия рынка,**
- местоположение,
- физические характеристики,
- использование,
- компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Первая корректировка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная корректировка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную. Эта последовательность продолжает действовать на все последующие корректировки.

### **Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов**

Расчет методом сравнения продаж проводился путем внесения процентных корректировок к ценам предложений на продажу аналогов. Корректировки отражают различия, как положительные, так и отрицательные, которые имеются между объектом оценки и объектами-аналогами, принятыми для сравнения. При корректировке цен объектов-аналогов, все корректировки вводятся от объекта-аналога к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в объекте-аналоге лучше, чем в объекте оценки, то вводится отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в объекте-аналоге хуже, чем в оцениваемом, то вводится положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

### **Условия сравнения объектов**

Характер и степень отличий объекта-аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливались в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого объекта-аналога с объектом оценки. Корректировки цен объектов-аналогов по элементам сравнения определялись для цены единицы сравнения объекта-аналога.

На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Для земельных участков без улучшений могут быть использованы следующие единицы сравнения:

- цена за единицу площади участка: кв.м., сотка, га;
- цена за фронтальную единицу длины;
- цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.

При проведении расчетов в качестве единицы сравнения принималась стоимость 1 сотки площади объектов-аналогов, как наиболее распространенная единица сравнения земельных участков.

Сравнение объектов по стоимости 1 сотки земельных участков применяется в риэлтерских фирмах, статистических исследованиях консалтинговых фирм, строительных организаций и на сегодняшний день является наиболее применяемым показателем стоимости земельных участков в регионе.

### **Определение стоимости объектов оценки методом сравнения продаж и описание корректировок**

Для проведения расчета были отобраны несколько объектов аналогичного назначения, сопоставимых с объектами оценки по основным характеристикам.

Стоимость объекта оценки рассчитывается путем умножения стоимости 1 сотки, полученной после внесения корректировок, на общую площадь объекта.

Порядок и размеры внесенных корректировок, расчет стоимости объекта оценки выполнены в табличной форме и приведены в таблице корректировок сравнимых продаж.

### **Аналоги**

Выбор аналогов для проведения расчета стоимости земельных участков сравнительным подходом обусловлен ограниченным количеством предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми участками по элементам сравнения. Подробное описание объектов-аналогов с указанием источников информации приведено в разделе Приложения.

### **Последовательность расчетов**

Представленные на оценку земельные участки расположены рядом друг с другом (смежные) и аналогичны по остальным элементам сравнения, поэтому определение стоимости оцениваемых участков сравнительным подходом проводится, исходя из 1 сотки, после чего полученный результат пересчитывается по объектам пропорционально их площади.

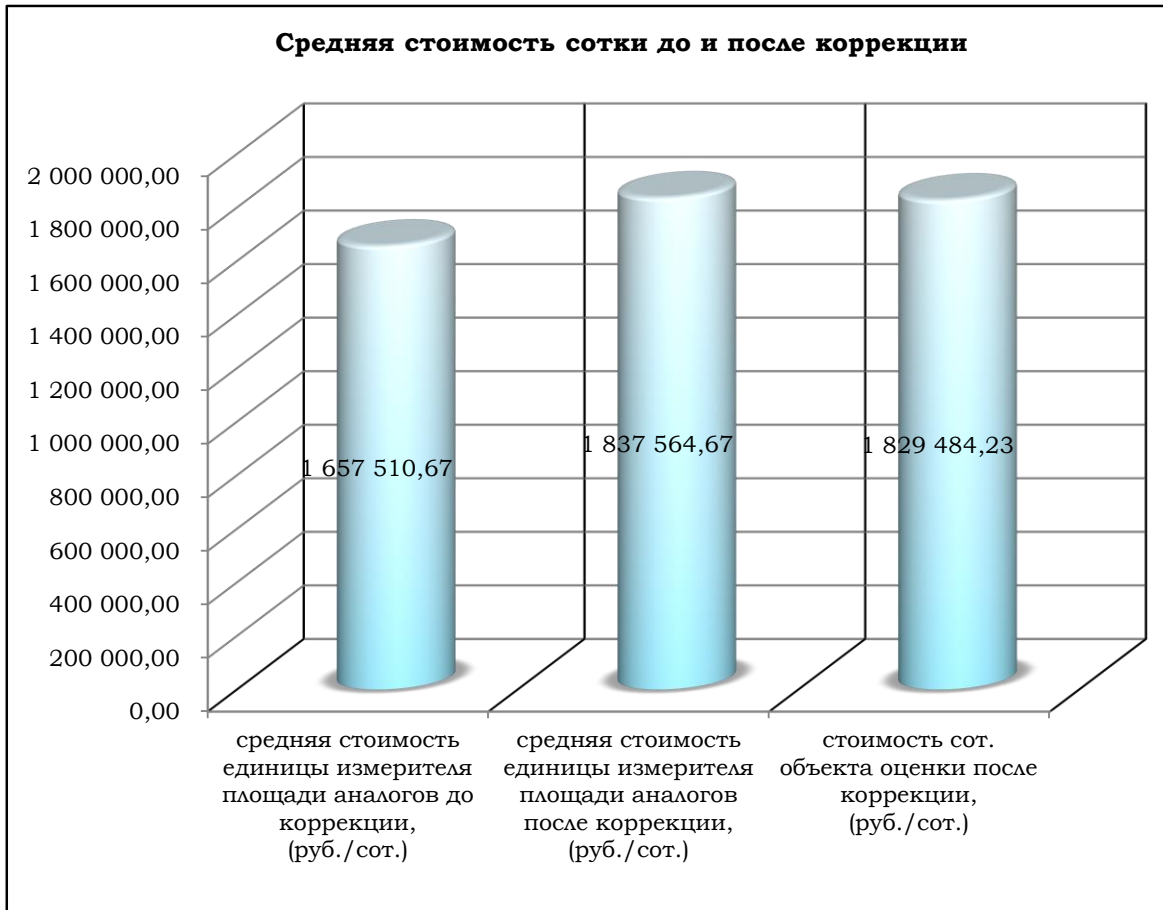
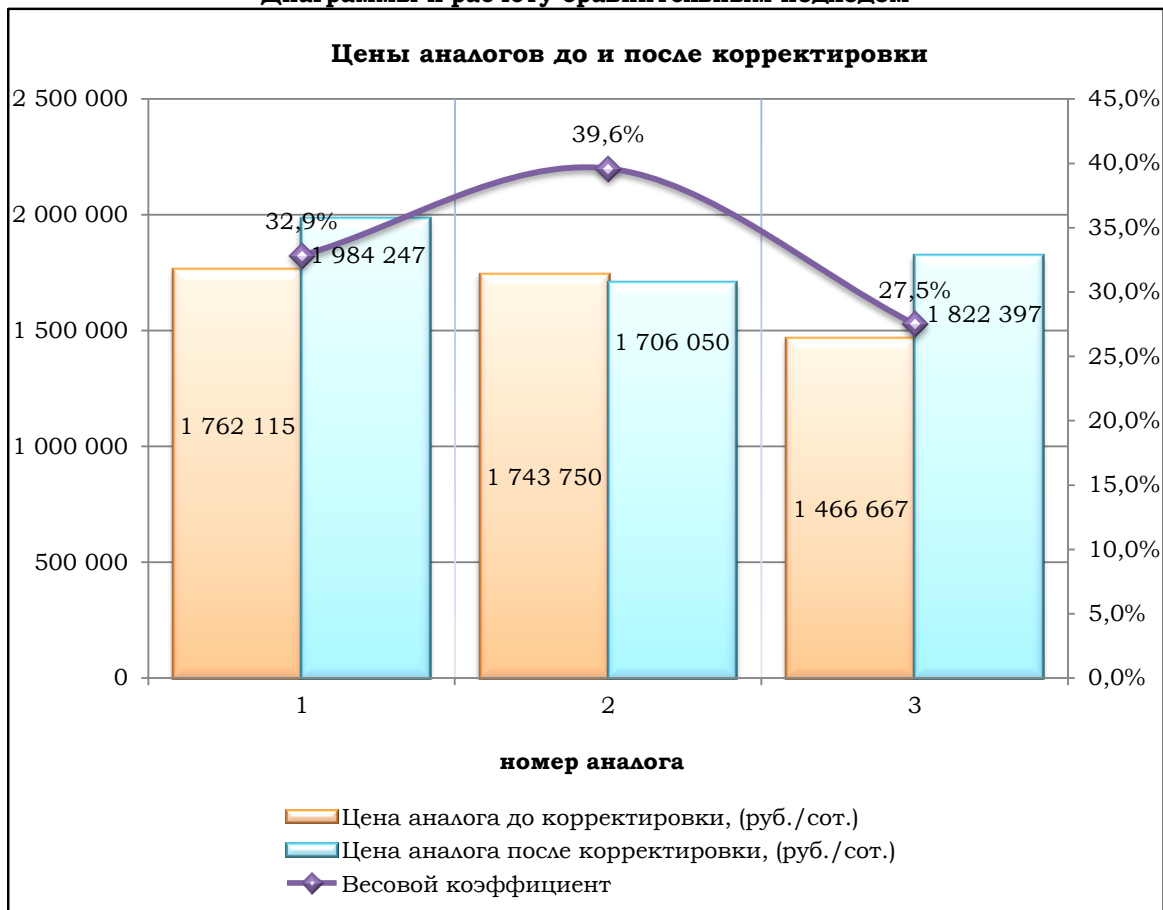


**Таблица 15 Расчет стоимости 1 сотки земельных участков методом сравнения продаж**

<b>элементы сравнения</b>	<b>ед.изм.</b>	<b>объект оценки</b>	<b>аналог 1</b>	<b>аналог 2</b>	<b>аналог 3</b>
<b>Цена продажи объекта</b>	<b>руб.</b>		<b>1 200 000 000</b>	<b>279 000 000</b>	<b>220 000 000</b>
<b>Общая площадь</b>	<b>сот.</b>	<b>1,00</b>	<b>681,00</b>	<b>160,00</b>	<b>150,00</b>
<b>Корректировки</b>					
<b>Цена за единицу общей площади</b>	<b>руб./сот.</b>		<b>1 762 115</b>	<b>1 743 750</b>	<b>1 466 667</b>
<b>Передаваемые права</b>		<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		1 762 115,0	1 743 750,0	1 466 667,0
<b>Условия финансирования</b>		X	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		1 762 115,0	1 743 750,0	1 466 667,0
<b>Условия продажи</b>		X	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>
Корректировка	%		<b>-7,70</b>	<b>-7,70</b>	<b>-7,70</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		1 626 432,0	1 609 481,0	1 353 734,0
<b>Условия рынка</b>		<i>апр.19</i>	<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		1 626 432,0	1 609 481,0	1 353 734,0
<b>Местоположение</b>		<i>Московская обл., г. Реутов, 3 км МКАД</i>	<i>Москва, МКАД, 31 км, внешняя сторона</i>	<i>Москва, МКАД, 13 км, внешняя сторона</i>	<i>Московская обл., ГО Красногорск, ТУ Ильинское, 1-ая линия Новорижского шоссе, 8 км от МКАД</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		1 626 432,0	1 609 481,0	1 719 242,0
<b>Физические характеристики:</b>					
Общее состояние		<i>типичное</i>	<i>типичное</i>	<i>типичное</i>	<i>типичное</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		1 626 432,0	1 609 481,0	1 719 242,0
Инженерные коммуникации		<i>учтены в стоимости объекта недвижимости</i>	<i>проходят рядом</i>	<i>проходят рядом</i>	<i>проходят рядом</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		1 626 432,0	1 609 481,0	1 719 242,0
Масштаб объекта		<i>1,00</i>	<i>681,00</i>	<i>160,00</i>	<i>150,00</i>
Корректировка	%		<b>22,00</b>	<b>6,00</b>	<b>6,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		1 984 247,0	1 706 050,0	1 822 397,0
<b>Использование</b>		<i>размещение и строительство придорожного комплекса</i>	<i>под размещение объектов культуры, торговли, общественного питания, административного, социального и коммунально-бытового</i>	<i>для общественно-делового и гражданского строительства</i>	<i>для строительства торгового/бизнес/гостиничного центра, автосалона, или другой недвижимости</i>

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
			<i>назначения</i>		
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./сот.		1 984 247,0	1 706 050,0	1 822 397,0
<b>Существующие ограничения (обременения): зоны с особым режимом использования</b>		<i>имеются</i>	<i>сведения отсутствуют</i>	<i>сведения отсутствуют</i>	<i>сведения отсутствуют</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Скорректированная цена</b>	<b>руб./сот.</b>		<b>1 984 247,0</b>	<b>1 706 050,0</b>	<b>1 822 397,0</b>
<b>Для выводов:</b>					
Общая чистая коррекция	руб./сот.		222 132,0	37 700,0	355 730,0
то же в % от цены продажи	%		12,6	2,2	24,3
Общая валовая коррекция (абсолютное значение)	руб./сот.		493 498,0	230 838,0	581 596,0
Общая валовая коррекция в % от цены продажи	%		28,0	13,2	39,7
<i>Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)</i>	1,00	<b>2</b>	<b>32,9%</b>	<b>39,6%</b>	<b>27,5%</b>
<i>Коэффициенты по общей валовой коррекции</i>	2,19		<b>0,720</b>	<b>0,868</b>	<b>0,603</b>
<i>по общей валовой коррекции (расчет)</i>	100,00%		<b>32,86%</b>	<b>39,62%</b>	<b>27,52%</b>
Цена за единицу общей площади	руб./сот.	1 829 484,23			
<b>Стоимость 1 сотки объектов оценки</b>	<b>руб.</b>	<b>1 829 484,23</b>			

Диаграммы к расчету сравнительным подходом



## Комментарии к расчету

### Передаваемые права на недвижимость

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

Объекты оценки и выбранные для проведения сравнения объекты-аналоги имеют аналогичные права на земельные участки (права собственности). Корректировка принимается равной 0%.

### Условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество.

Условия финансирования всех объектов предполагаются сопоставимыми – оплата 100% собственными средствами, наличным или безналичным расчетом. Корректировка принимается равной 0%.

### Условия продажи

Для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов-аналогов, а не реальные сделки. Предполагается, что цены объектов-аналогов при совершении сделки могут уменьшиться. В цены предложений на продажу внесены поправки, учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки с объектом оценки. Корректировка отражает величину уменьшения цены объекта-аналога при реальной сделке. Это, прежде всего, может быть связано со скидкой, предоставленной продавцом в случае торгов.

Учитывая разрешенное использование объектов оценки, в качестве скидки на торг применяется минимальное значение скидки на цены предложений земельных участков под объекты придорожного сервиса на активном рынке в размере 7,7%. Применение минимального значения скидки обусловлено выгодным расположением объектов оценки вдоль МКАД, что обеспечивает повышенный спрос на объекты.

## Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 195

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	7,4%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	6,4%	14,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	9,6%	19,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	6,7%	15,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	5,1%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	8,9%	18,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	7,7%	16,2%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

### Условия рынка

Условия рынка во время совершения сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Для проведения сравнения отобраны объекты, выставленные на продажу в периоде, незначительно отличающемся от даты оценки, – марте 2019 года. Поправка призвана отражать динамику цен на рынке. Данные об офертах имеют незначительное временное отличие. С учетом сегмента рынка и сроков, прошедших со времени выставления имущества на рынке до времени проведения оценки, корректировка принимается равной 0%.

### Местоположение

Местоположение объектов оказывает значительное влияние на цены сделок, что обусловлено различной привлекательностью районов города/региона, удобством положения для объектов определенного функционального назначения, сложившимся общественным мнением.

Основными факторами, влияющими на стоимость объектов в рамках критерия «местоположение», по мнению оценщика, являются:

- Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта-аналога.
- Транспортная доступность района: наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей населенного пункта, интенсивность транспортного сообщения, транспортная оснащённость района расположения объекта, удаленность от центра города. Влияние фактора транспортной доступности различно для объектов различного назначения.
- Привлекательность района расположения. Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости.

Ввиду отсутствия в справочнике оценщика недвижимости корректирующих коэффициентов по критерию «местоположение» для земельных участков под объекты придорожного сервиса оценщик использует средние значения корректирующих коэффициентов для участков под офисно-торговую застройку (как наиболее близкого сегмента).

Объекты оценки расположены вдоль кольцевой дороги (МКАД) с внешней стороны и могут быть отнесены к зоне I «Областной центр».

Объекты-аналоги №1 и №2, также как и объекты оценки, расположены вдоль кольцевой дороги (МКАД) с внешней стороны и могут быть отнесены к зоне I «Областной центр»; корректировка принимается равной 0%.

Местоположение объекта-аналога №3, расположенного в 8 км от МКАД, можно отнести к зоне II «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра», корректировка составит:

$$(1,27 - 1) \times 100\% = 27,0\%.$$

### Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

Таблица 6

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Таблица 17

офисно-торговая застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	
объект оценки	I	1,00	1,27	1,39	1,64	1,92
	II	0,79	1,00	1,10	1,30	1,52
	III	0,72	0,91	1,00	1,18	1,38
	IV	0,61	0,77	0,85	1,00	1,17
	V	0,52	0,66	0,72	0,85	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

#### Физические характеристики

Физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, поэтому каждое из отличий было скорректировано с учетом его влияния на стоимость.

При выполнении сравнительного анализа были рассмотрены следующие физические характеристики оцениваемого объекта и объектов-аналогов:

- **Общее состояние.** Корректировка отражает разницу в стоимости единых земельных участков с ровным рельефом, удобной формой и земельных участков, разбитых на части, имеющих уклон, неровный рельеф и т.д. Объекты оценки и выбранные для проведения сравнения объекты-аналоги имеют сопоставимое общее состояние. Корректировка принимается равной 0%.
- **Инженерные коммуникации.** Корректировка отражает разницу в расходах на коммуникации между объектом оценки и объектами-аналогами.  
К оцениваемым земельным участкам подведены инженерные коммуникации, однако, наличие коммуникаций на участках обусловлено наличием на них улучшений. Так как стоимость инженерных коммуникаций учтена в расчете стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода, то стоимость оцениваемых земельных участков определялась как условно-свободных без улучшений, то есть при допущении отсутствия коммуникаций на них.  
К объектам-аналогам инженерные коммуникации не подведены (проходят рядом), корректировка принимается равной 0%.
- **Масштаб объекта.** Корректировка отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами-аналогами в зависимости от их масштаба (корректировка на эффект масштаба).  
Площадь объекта влияет на его ликвидность на открытом рынке. Чем меньше площадь объекта, тем меньше требуется первоначальных вложений, следовательно, тем выше круг потенциальных покупателей. Увеличение количества покупателей увеличивает цену товара на ограниченном рынке.  
Подобранные объекты-аналоги отличаются по площади от объектов оценки. Для приведения аналогов к сопоставимому виду с объектами оценки вводятся соответствующие корректировки. Корректировка по критерию «масштаб» определяется на основании средних значений масштабного фактора для земельных участков под объекты придорожного сервиса:

Таблица 126

Земельные участки под объекты придорожного сервиса		аналог				
Площадь, га		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,26
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,16	1,19
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,86	0,93	1,00	1,03
≥10		0,79	0,84	0,91	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

Площадь объектов оценки попадает в диапазон <1 га (<100 соток).

Объект-аналог №1 попадает в диапазон площадей 5-10 га (500-1000 соток), корректировка составит:  $(1,22 - 1) \times 100\% = 22,0\%$ .

Объекты-аналоги №2 и №3 попадают в диапазон площадей 1-2,5 га (100-250 соток), корректировка составит:  $(1,06 - 1) \times 100\% = 6,0\%$ .

### Использование

Использование отражает экономическую эффективность в зависимости от целевого назначения объекта оценки, показывает разницу в спросе при изменении функционального назначения объектов. Использование объектов оценки и объектов-аналогов сопоставимо. Корректировка принимается равной 0%.

### Существующие ограничения (обременения): зоны с особым режимом использования

Корректировка учитывает ограничения в использовании земельных участков в виде наличия на них зон с особым режимом использования.

Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 50:48:0010411:40 частично входит в Зоны:

- «Охранная зона объектов магистрального нефтепровода «Ярославль-Москва» в границах г. о. Реутов Московской области», 50.48.2.12;

- «Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ «Реутовская Б», 50.48.2.8..

На оцениваемом земельном участке с кадастровым номером 50:48:0010411:384 наличие зон с особым режимом использования не зарегистрировано.

Исходя из описания подобранных объектов-аналогов, сведения о наличии зон с особым режимом использования на них отсутствуют.

Корректировка по критерию «существующие ограничения (обременения): зоны с особым режимом использования» принимается равной 0%, так как отсутствуют основания для ее введения.

### Весовые коэффициенты

В рамках проведения парного сравнения объектов-аналогов с объектом оценки определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту-аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки.

Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции, методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.

Значение соответствия аналога объекта оценки определяется следующим образом:

- Процентное значение рассчитанной общей валовой коррекции (строка «Общая валовая коррекция в % от цены продажи») переводится в коэффициент по формуле  $1 - n\%$ , где  $n\%$  значение строки «Общая валовая коррекция в % от цены продажи» каждого объекта аналога.
- Полученные значения коэффициентов приведены в строке «Коэффициенты по общей валовой коррекции», в этой же строке в колонке «ед. изм.» приведена сумма этих коэффициентов.

Для определения итогового веса каждого объекта аналога значение коэффициента по общей валовой коррекции делится на сумму этих коэффициентов, результаты данного расчета приведены в строке «Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)».

### Выводы

Ограниченное существующими рыночными условиями количество данных для расчета влияет на достоверность полученных данным подходом результатов. Однако в большинстве случаев, данные сравнительного подхода являются определяющим критерием совершения сделок на рынке. Сравнительный подход в большей степени соответствует целям оценки. Метод сравнения продаж наиболее часто применяется на рынке сделок с недвижимостью и основан на текущих предложениях рынка.

**Стоимость 1 сотки оцениваемых земельных участков сравнительным подходом составляет:  
1 829 484,23 руб.**

Стоимость земельных участков сравнительным подходом определяется пропорционально их площади.

**Таблица 16 Стоимость земельных участков сравнительным подходом**

№	наименование	площадь, сот.	стоимость 1 сотки сравнительным подходом, руб.	стоимость сравнительным подходом, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение и строительство придорожного комплекса, общая площадь 6741 кв. м, кадастровый номер 50:48:0010411:40	67,41	1 829 484,23	123 325 500
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение и строительство придорожного комплекса, общая площадь 70 кв. м, кадастровый номер 50:48:0010411:384	0,70	1 829 484,23	1 280 600
<b>Итого:</b>		<b>68,11</b>		<b>124 606 100</b>

Полученная методом сравнения продаж стоимость оцениваемых земельных участков включается в стоимость расположенного на них оцениваемого здания затратным подходом.

## 9.1.2 ОЦЕНКА УЛУЧШЕНИЙ

### Методика оценки

Для расчета стоимости улучшений применялись затраты на воспроизводство/замещение.

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

Существующие здания, однако, могли быть созданы из материалов, по строительным технологиям или проектам, которые сегодня вышли из употребления, а затраты на возведение их копий в современных условиях рассчитать либо невозможно, либо они несопоставимы с затратами на возведение современных зданий аналогичного функционального назначения и равной полезности. В этой ситуации оценивается стоимость объекта равной полезности с объектом оценки, возведение которого во всех аспектах соответствует современному уровню строительного производства. [ЗП.2]

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

Определение затрат на воспроизводство/замещение может проводиться несколькими основными методами:

- метод сравнительной единицы (основан на применении удельных затрат на единицу площади или объема);
- метод разбивки по компонентам (предполагает разбивку 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);
- метод количественного обследования (различные способы сметного расчета: ресурсный; ресурсно-индексный; базисно-индексный; базисно-компенсационный).

Для проведения расчетов был выбран метод сравнительной единицы. Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного объекта. Стоимость сравнительной единицы аналога корректируется на имеющиеся различия в сравниваемых объектах к объекту оценки. При этом учитываются и корректируются следующие параметры:

- функциональное назначение;
- физические характеристики;
- прочие другие характеристики, влияющие на стоимость объекта оценки.

В качестве единицы сравнения выбирается кв.м., куб.м. или иная сопоставимая единица сравнения. Общая формула определения стоимости методом сравнительной единицы:

$$C_o = C_{ec} \times K_{ec} \times K_p \times K_m \times K_v \times P_{pr} \times K_{ндс}, \text{ где:}$$

**C<sub>o</sub>** – стоимость оцениваемого объекта;

**C<sub>ec</sub>** – стоимость одной единицы сравнения типичного объекта-аналога на базовую дату;

**K<sub>ec</sub>** – количество единиц сравнения оцениваемого объекта;

**K<sub>p</sub>** – коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных физических параметров между объектами аналогами и объектом оценки;

**K<sub>m</sub>** – коэффициент, учитывающий местоположение объекта, поправки на региональном уровне;

**K<sub>v</sub>** – коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой оценки;

**P<sub>pr</sub>** – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

**K<sub>ндс</sub>** – коэффициент, учитывающий НДС.

Расчет методом сравнительной единицы проводится на базе следующих источников:

- Справочник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. 2016» [ЗП.5].
- Бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве». Июль 2018. Выпуск 104 [ЗП.4].

Корректировка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению справочника КО-ИНВЕСТ.

#### Переход к уровню цен на дату оценки

Справочник КО-ИНВЕСТ содержит удельные стоимостные показатели в уровне цен на 01.01.2016 года. Пересчет стоимости на дату оценки осуществляется с использованием соответствующих индексов, публикуемых в бюллетене [ЗП.4].

**Таблица 17 Определение индексов пересчета цен для справочника КО-ИНВЕСТ**

наименование	значение
Региональный коэффициент стоимости строительства по КС-6 на 01.01.2016 г. для Московской области	1,000
Индекс цен на СМР в среднем по РФ на декабрь 2015 г.	106,207
Индекс цен на СМР в среднем по РФ на март 2019 г.	119,965
<b>Коэффициент пересчета стоимости на дату оценки</b>	<b>1,1295</b>



# 4.1. Региональные коэффициенты стоимости строительства

ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ на 01.01.2016 года

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	витражных конструкций	панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	стали и железобетона	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
<b>Северный район</b>										
Республика Карелия *	0,991	0,913	0,957	1,025	0,950	0,953	0,956	0,951	1,014	1,081
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,117	1,004	1,099	0,894	1,029	1,057	1,044	1,048	1,069	1,109
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,361	1,224	1,339	1,089	1,254	1,288	1,273	1,277	1,303	1,352
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,097	0,918	1,057	1,034	0,973	0,990	0,982	0,979	1,016	1,145
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,335	1,117	1,286	1,259	1,184	1,205	1,195	1,191	1,237	1,394
Вологодская область	0,904	0,795	0,855	0,846	0,832	0,843	0,848	0,878	0,855	0,867
Мурманская область *	1,337	1,210	1,400	1,080	1,270	1,288	1,285	1,251	1,310	1,326
<b>Северо-Западный район</b>										
г. Санкт-Петербург	1,029	0,985	1,063	0,885	1,020	1,030	1,010	1,034	1,034	1,018
Ленинградская область	1,124	1,049	1,247	0,863	1,097	1,124	1,119	1,102	1,122	1,084
Новгородская область	0,919	0,883	0,912	0,838	0,893	0,931	0,919	0,925	0,938	0,903
Псковская область	0,821	0,749	0,773	0,772	0,767	0,789	0,788	0,830	0,848	0,834
<b>Центральный район</b>										
Брянская область	0,791	0,771	0,734	0,760	0,754	0,784	0,772	0,806	0,797	0,755
Владимирская область	0,850	0,829	0,786	0,762	0,793	0,842	0,821	0,835	0,840	0,870
Ивановская область	0,925	0,840	0,832	0,864	0,834	0,853	0,830	0,866	0,890	0,870
Калужская область	0,861	0,791	0,829	0,750	0,816	0,842	0,824	0,854	0,850	0,862
Костромская область	0,777	0,707	0,719	0,681	0,733	0,759	0,745	0,788	0,760	0,761
г. Москва	1,161	1,175	1,339	0,934	1,218	1,235	1,245	1,188	1,297	1,222
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,808	0,833	0,806	0,752	0,812	0,847	0,828	0,851	0,858	0,814
Рязанская область	0,813	0,738	0,753	0,798	0,770	0,791	0,780	0,824	0,802	0,781
Смоленская область	0,776	0,734	0,745	0,781	0,784	0,795	0,802	0,817	0,825	0,800
Тверская область	0,842	0,817	0,860	0,788	0,852	0,871	0,870	0,897	0,912	0,853
Тульская область	0,885	0,804	0,840	0,869	0,830	0,855	0,852	0,873	0,858	0,856
Ярославская область	0,892	0,797	0,816	0,758	0,813	0,837	0,832	0,852	0,840	0,860
<b>Волго-Вятский район</b>										
Республика Марий Эл	0,863	0,736	0,788	0,773	0,758	0,786	0,778	0,789	0,814	0,805
Республика Мордовия	0,832	0,752	0,780	0,811	0,779	0,810	0,801	0,825	0,849	0,829
Чувашская Республика	0,865	0,782	0,846	0,810	0,831	0,831	0,857	0,856	0,877	0,888
Кировская область	0,926	0,832	0,864	0,817	0,863	0,877	0,884	0,900	0,914	0,899
Нижегородская область	0,804	0,743	0,703	0,739	0,702	0,754	0,755	0,766	0,772	0,788
<b>Центрально-Черноземный район</b>										
Белгородская область	0,829	0,751	0,770	0,866	0,775	0,787	0,769	0,802	0,840	0,851
Воронежская область	0,821	0,801	0,808	0,841	0,832	0,844	0,842	0,869	0,867	0,851
Курская область	0,838	0,814	0,824	0,738	0,814	0,848	0,840	0,858	0,860	0,886
Липецкая область	0,766	0,743	0,712	0,733	0,724	0,753	0,753	0,796	0,780	0,779
Тамбовская область	0,832	0,781	0,785	0,815	0,788	0,810	0,809	0,826	0,850	0,829
<b>Поволжский район</b>										
Республика Калмыкия	0,845	0,745	0,764	0,890	0,740	0,761	0,761	0,829	0,744	0,826
Республика Татарстан	0,991	0,958	1,058	0,839	0,995	1,003	1,018	1,013	1,022	0,989
Астраханская область	0,817	0,787	0,774	0,798	0,790	0,862	0,821	0,839	0,858	0,847
Волгоградская область	0,906	0,826	0,937	0,825	0,867	0,892	0,897	0,900	0,923	0,933
Пензенская область	0,907	0,852	0,887	0,781	0,854	0,890	0,869	0,891	0,886	0,873
Самарская область	0,792	0,758	0,705	0,983	0,759	0,779	0,788	0,798	0,787	0,786
Саратовская область	0,857	0,777	0,791	1,019	0,769	0,802	0,813	0,827	0,783	0,791
Ульяновская область	0,914	0,836	0,857	0,867	0,855	0,874	0,876	0,903	0,927	0,881

Информация о коэффициентах и справочные данные

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2018-2021 гг. (с учетом НДС)**

2  
Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 18	116,043	0,334	86,117	-0,496
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 18	116,723	0,586	90,422	4,999
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 18	118,421	1,455	91,477	1,167
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 18	119,210	0,666	92,532	1,153
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	119,965	0,633	93,587	1,140
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	120,686	0,601	94,641	1,127
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	121,373	0,569	95,696	1,114
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 19	122,027	0,538	96,751	1,102
					Март 20	122,646	0,507	97,805	1,090
					Июнь 20	123,231	0,477	98,860	1,078
					Сентябрь 20	123,782	0,447	99,915	1,067
					Декабрь 20	124,299	0,418	100,969	1,056
					Март 21	124,782	0,389	102,024	1,045
					Июнь 21	125,231	0,360	103,079	1,034

### Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (девелопера) является рыночной нормой, мотивирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Следовательно, прибыль предпринимателя представляет собой уровень риска инвестиций в оцениваемое имущество. Вкладывая деньги в объект инвестиций, инвестор рискует в той или иной степени либо не получить прибыль, либо лишиться первоначальных инвестиций. Чем выше уровень риска, тем более высокую премию (прибыль) требует для себя инвестор.

Объекты недвижимости имеют более высокие риски, связанные с неопределенностью будущих доходов, и низкие риски с точки зрения потери вложенных средств.

Объект оценки представляет собой дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей. В соответствии с классификацией объектов офисно-торговой недвижимости, приведенной в справочнике оценщика недвижимости, автоцентры, дилерские центры и автосалоны относятся к классу недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса. Ввиду отсутствия в справочнике значений прибыли предпринимателя для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, оценщик применяет среднее значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (как наиболее близкого сегмента) на активном рынке, которое составляет 18,6%.

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

Таблица 23

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
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%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера А.А. Нижний Новгород, 2018.

### Определение затрат на воспроизводство/замещение

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или единицы объема со стоимостью единицы площади или единицы объема подобного типового здания или сооружения.

При проведении сравнения показателей типового объекта и оцениваемого имущества вносятся корректировки, отражающие имеющиеся различия между ними в конструктивных элементах, качестве отделки и объемах работ.

В результате корректировки стоимости типового объекта определяется искомая величина затрат на воспроизводство/замещение.

Основные данные по принятому для расчета типовому объекту приведены далее в табличном виде.

**Таблица 18 Расчет затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки**

объект оценки	Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 3002,6 кв. м, инв.№ 251:072-1268, лит. Б, кадастровый номер 50:48:0000000:27971																	
описание	Общая площадь - 3002,6 кв.м., строительный объем - 17 666,0 куб.м. данные об объекте-аналоге																	
сборник КО-ИНВЕСТ / код в сборнике	Общественные здания. 2016 / ruO3.09.000.0018																	
наименование	Автосалоны от 1 до 2 этажей																	
описание	Этажность: 1/2. Высота этажа до 4,5 м. Объем, куб.м.: от 7425 до 10125. Площадь, кв.м.: от 1650 до 2250. Фундаменты - железобетонный. Прочие системы - подъемники, компрессор, оборудование для подачи топлива.																	
<b>АВТОСАЛОНЫ ОТ 1 ДО 2 ЭТАЖЕЙ</b> Этажности: 1 / 2 - Высота, м: до 4,5 <b>КС-6</b>																		
ОПИСАНИЕ: Высота этажа до 4,5 м			КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ — Подъемники, компрессор, оборудование для подачи топлива															
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ												
ruO3.09.000.0017		от 7425 до 10125	от 1650 до 2250	*De Luxe	руб. на 1 м³	9 644												
ruO3.09.000.0018		от 7425 до 10125	от 1650 до 2250	*Premium	руб. на 1 м³	6 804												
ruO3.09.000.0019		от 7425 до 10125	от 1650 до 2250	*Standard	руб. на 1 м³	4 879												
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ЛЕГКОРОДКИ, САНТЕХКАВИЧКИ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯВЕТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.09.000.0017	727,03 7,54%	131,45 1,36%	406,45 4,21%	114,65 1,19%	437,97 4,54%	1366,24 14,17%		549,23 5,70%	733,85 7,61%	704,58 7,31%	509,99 5,29%	518,70 5,38%	1712,67 17,76%	392,79 4,07%	914,40 9,48%	39,44 0,41%	384,24 3,98%	9643,70 100,00%
ruO3.09.000.0018	727,03 10,69%	131,45 1,93%	406,45 5,97%	114,65 1,69%	437,97 6,44%	683,12 10,04%		411,91 6,05%	366,92 5,39%	352,28 5,18%	509,99 7,50%	420,33 6,18%	856,34 12,59%	336,67 4,95%	685,80 10,08%	24,63 0,36%	338,14 4,97%	6803,68 100,00%
ruO3.09.000.0019	727,03 14,90%	131,45 2,69%	406,45 8,33%	114,65 2,35%	437,97 8,98%	341,55 7,00%		274,61 5,63%	183,45 3,76%	176,14 3,61%	509,99 10,45%		570,89 11,70%	224,44 4,60%	457,19 9,37%	16,10 0,33%	307,40 6,30%	4879,32 100,00%
класс конструктивной системы		КС-6																
класс качества		Premium																
измеритель		куб.м.																
кол-во единиц измерителя		от 7425 до 10125																
стоимость за ед-цу измер. в базовом периоде, руб.		<b>6 804,00</b>																
поправки																		
поправка по площади/объему*		0,87																
итого с поправками		5 919,48																
<b>Коэффициент пересчета стоимости на дату оценки</b>		<b>1,1295</b>																
текущая стоимость единицы измерения		6 686,29																
кол-во единиц измерителя на объекте оценки		17 666,00																
Стоимость объекта в ценах на дату оценки		<b>118 119 999</b>																
Прибыль застройщика % от затрат - 18,6%		21 970 320																
НДС, % от затрат - 20%		28 018 064																
<b>Затраты на воспроизводство/замещение, руб.</b>		<b>168 108 400</b>																

#### \*Поправка по объему/площади

Поправка на разницу в объеме (V, куб.м.) или площади (S, кв.м.) между оцениваемым зданием (Vo, So соответственно) и ближайшим параметром из справочника (Vспр, Sспр) определяется с помощью коэффициентов нижеприведенной таблицы:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	$K_0$	$S_0/S_{спр}$	$K_0$
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	0,85 – 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

**Таблица 19 Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки с учетом корректировок**

№	наименование	удельные веса КЭ, %	затраты на воспроизводство/замещение, руб.	корректировки к удельным весам КЭ*	затраты на воспроизводство/замещение с учетом кор-ок, руб.
1	фундаменты (подземная часть)	10,69%	17 970 788	1,00	17 970 788
2	каркас	1,93%	3 244 492	1,00	3 244 492
3	стены наружные, возможна отделка	5,97%	10 036 071	1,00	10 036 071
4	стены внутренние, перегородки, сантехкабины	1,69%	2 841 032	1,00	2 841 032
5	перекрытия и покрытие	6,44%	10 826 181	1,00	10 826 181
6	кровли	10,04%	16 878 083	1,00	16 878 083
7	лестницы, балконы, лоджии		0	0,00	0
8	проемы	6,05%	10 170 558	1,00	10 170 558
9	полы	5,39%	9 061 043	1,00	9 061 043
10	внутренняя отделка	5,18%	8 708 015	1,00	8 708 015
11	прочие конструкции	7,49%	12 591 319	1,00	12 591 319
12	особостроительные работы, лифты	6,18%	10 389 099	1,00	10 389 099
13	отопление, вентиляция и кондиционирование	12,59%	21 164 848	1,00	21 164 848
14	водоснабжение и канализация	4,95%	8 321 366	1,00	8 321 366
15	электроснабжение и освещение	10,08%	16 945 327	1,00	16 945 327
16	слаботочные системы	0,36%	605 190	1,00	605 190
17	прочие системы и спец. оборудование	4,97%	8 354 987	0,00	0
	<b>Итого:</b>	<b>100,00%</b>	<b>168 108 400</b>	<b>0,95</b>	<b>159 753 400</b>

\*Примечание к таблице: корректировки к удельным весам объекта оценки отражают его отличие от объекта-аналога по наличию подъемников, компрессора и оборудования для подачи топлива (так как указанные объекты представляют собой движимое имущество).

### Определение стоимости износа и устареваний

Накопленный износ и устаревания – это величина потери рыночной стоимости недвижимости, относимая к улучшениям и возникающая в результате воздействия на здание/сооружение внутренних или внешних факторов.

Считается, что причинами потери рыночной стоимости недвижимости являются факторы, вызываемые физическим разрушением, функциональным и внешним (экономическим) устареванием, или их комбинацией.

В настоящем отчете накопленный износ и устаревания объекта оценки определяются методом разбивки. При этом в общем случае рассматриваются все виды износа и устареваний, к которым относятся:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее или экономическое устаревание.

### Физический износ

Физический износ, или физическое разрушение, вызывается разрушением строительных конструкций и материалов под действием различных факторов (физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.).

Физический износ подразумевает потерю стоимости недвижимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на осуществление ремонта строительных конструкций и элементов, инженерных систем здания, имеющих явные повреждения или дефекты. При этом предполагается, что все конструкции и элементы будут восстановлены до состояния, соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или будут полностью заменены.

В настоящем отчете определение физического износа оцениваемого имущества проведено методом экономического возраста.

### Метод экономического возраста

Расчет величины физического износа методом экономического возраста производится по следующей формуле:

$$\text{Ифиз} = \text{ХВ} / \text{СПС} \times 100\%, \text{ где}$$

**ХВ** – хронологический возраст, лет;

**СПС** – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Срок полезной службы по подклассам (видам) основных средств описан далее по тексту.

#### Определение срока полезной службы объекта оценки

Срок полезной службы (срок полезного использования) – либо период, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое, как ожидается, будет получено организацией от актива.

Срок полезной службы оцениваемого здания принят в соответствии с Приказом Госстроя СССР от 08.09.1964 № 147 о введении в действие положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий.

**Таблица 20 Определение срока полезного использования оцениваемого имущества**

Наименование класса	Наименование подкласса	Дополнительное деление	Срок полезной службы по Приказу Госстроя СССР от 08.09.1964 № 147, лет
Здания	Здания общественные	Здания со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы - кирпичные или деревянные, перекрытия – деревянные (ввиду отсутствия в классификации зданий КС-6 оценщиком в качестве ориентира срока службы принята данная наиболее сопоставимая группа)	80

**Таблица 21 Определение величины физического износа объекта оценки**

№	наименование	год постройки	фактический срок службы, лет	нормативный срок службы, лет	нормативный физический износ, %
1	Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 3002,6 кв. м, инв.№ 251:072-1268, лит. Б, кадастровый номер 50:48:0000000:27971	2010	9	80	11,25%

**Таблица 22 Физический износ объекта оценки**

№	наименование	затраты на воспроизводство/зачисление с учетом кор-ок, руб.	физический износ, %	физический износ, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 3002,6 кв. м, инв.№ 251:072-1268, лит. Б, кадастровый номер 50:48:0000000:27971	159 753 400	11,25%	17 972 300
<b>Итого:</b>		<b>159 753 400</b>		<b>17 972 300</b>

### Функциональное устаревание

Функциональное устаревание может быть вызвано техническим прогрессом, вследствие которого новые активы становятся способными обеспечить более эффективное производство товаров и услуг. Современные методы производства могут повлечь за собой полное или частичное устаревание ранее существовавших активов с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Применение процедуры оптимизации позволит учесть многие элементы функционального устаревания.

Функциональное устаревание отражает устаревание функций объекта, то есть его основных эксплуатационных качеств (свойств, характеристик):

- соответствие своему назначению по размерам: планировке, объемам, площадям, высотам и т.п.;
- наличие благоустройств: средств обеспечения санитарно-технического климата, инженерного оборудования и др.;
- надежность при эксплуатации: выполнение нормативных показателей прочности, жесткости, устойчивости, пожарной безопасности, огнестойкости, тепло-, звуко-, гидроизоляции;
- экологичность: наличие современной технологии производства (удаления отходов), соответствующей требованиям контроля загрязнения окружающей среды;
- внешний вид, отвечающий современным архитектурным и эстетическим требованиям;

- экономичность при возведении и эксплуатации.

Устаревание (несоответствие нормам) хотя бы одного из этих качеств снижает полезность и потребительскую ценность объекта. Функциональное устаревание в значительной степени сокращает срок экономической жизни объекта недвижимости и может очень сильно повлиять на его рыночную стоимость.

Таким образом, функциональное устаревание вызывается несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости, а также недостатками и «сверхулучшениями».

Представленное на оценку имущество соответствует современным требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам.

**Наличие функционального устаревания у объекта оценки не выявлено.**

#### **Внешнее (экономическое) устаревание**

Внешнее (экономическое) устаревание заключается в потере стоимости, обусловленной влиянием внешних по отношению к объекту оценки факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

**Наличие внешнего (экономического) устаревания у объекта оценки не выявлено.**

#### **Накопленный износ и устаревания**

Стоимость накопленного износа и устареваний принимается путем суммирования всех видов износа и устареваний, имеющих у объекта оценки. В данном отчете функциональное и внешнее (экономическое) устаревания у объекта оценки отсутствуют, поэтому накопленный износ и устаревания равны физическому износу объекта оценки.

#### **Определение остаточной стоимости**

Остаточная стоимость оцениваемого имущества определяется как разница между затратами на воспроизводство/замещение объекта оценки и стоимостью его накопленного износа и устареваний.

**Таблица 23 Определение остаточной стоимости объекта оценки**

№	наименование	затраты на воспроизводство/замещение с учетом кор-ок, руб.	накопленный износ и устаревания, руб.	остаточная стоимость, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 3002,6 кв. м, инв.№ 251:072-1268, лит. Б, кадастровый номер 50:48:0000000:27971	159 753 400	17 972 300	141 781 100
<b>Итого:</b>		<b>159 753 400</b>	<b>17 972 300</b>	<b>141 781 100</b>

Итоговая стоимость оцениваемого имущества затратным подходом определяется как сумма остаточной стоимости объекта недвижимости и стоимости земельных участков, находящихся под объектом.

**Таблица 24 Стоимость объекта оценки затратным подходом**

№	наименование	остаточная стоимость, руб.	стоимость земельных участков, руб.	стоимость затратным подходом, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 3002,6 кв. м, инв.№ 251:072-1268, лит. Б, кадастровый номер 50:48:0000000:27971	141 781 100	124 606 100	266 387 200
<b>Итого:</b>		<b>141 781 100</b>	<b>124 606 100</b>	<b>266 387 200</b>

#### **Выводы по затратному подходу**

Стоимость, определенная затратным подходом, как правило, сопоставима для аналогичных объектов, территориально разнесенных с объектом оценки или имеющих некоторые конструктивные отличия, и является определенной базой, показывающей реальные затраты на получение аналогичного имущества путем нового строительства.

Расчет затратным подходом позволяет определить рыночную стоимость оцениваемого имущества, основанную на стоимости затрат, необходимых для воспроизводства/замещения аналогичного объекта с учетом присущего ему износа и устареваний.

В тоже время, затратный подход не учитывает следующие показатели:

- стоимость привлечения заемных средств для строительства;
- наличие возможности строительства аналогичного объекта в том же районе;
- расположение объекта оценки и связанные с этим преимущества или недостатки;
- изменение спроса на аналогичные объекты на рынке.

С учетом вышеизложенного анализа полученной в затратном подходе стоимости можно утверждать, что она в целом соответствует целям оценки.

**Стоимость оцениваемого имущества (с учетом земельных участков) затратным подходом составляет: 266 387 200 руб.**

## 9.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

### Общие сведения

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за объект аналогичного качества и полезности.

Техника сравнительного подхода заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки, которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних (не более 6 месяцев) сделках по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемыми.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности, а так же информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
- Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наиболее эффективное использование объекта.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения из списка сравнимых.
- Определение стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик объектов-аналогов к одному стоимостному показателю.

### Сведения о сделках

Участники рынка недвижимости, как правило, не спешат делиться информацией о подробностях сделок и ценах конкретных продаж. На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

### Последовательность внесения корректировок

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

- **передаваемые права на недвижимость,**
- **условия финансирования,**
- **условия продажи,**
- **условия рынка,**
- местоположение,
- физические характеристики,
- использование,
- компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Первая корректировка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная корректировка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную. Эта последовательность продолжает действовать на все последующие корректировки.

### **Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов**

Расчет методом сравнения продаж проводился путем внесения процентных корректировок к ценам предложений на продажу аналогов. Корректировки отражают различия, как положительные, так и отрицательные, которые имеются между объектом оценки и объектами-аналогами, принятыми для сравнения. При корректировке цен объектов-аналогов, все корректировки вводятся от объекта-аналога к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в объекте-аналоге лучше, чем в объекте оценки, то вводится отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в объекте-аналоге хуже, чем в оцениваемом, то вводится положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

### **Условия сравнения объектов**

Характер и степень отличий объекта-аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливались в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого объекта-аналога с объектом оценки. Корректировки цен объектов-аналогов по элементам сравнения определялись для цены единицы сравнения объекта-аналога.

Для объектов недвижимости могут быть использованы следующие единицы сравнения:

- цена за кв.м. общей площади здания или сооружения;
- цена за куб.м. здания или сооружения;
- цена за единицу, приносящую доход.

При проведении расчетов в качестве единицы сравнения принималась стоимость 1 кв.м. общей площади объектов, как наиболее распространенная единица сравнения.

Сравнение объектов по стоимости 1 кв.м. применяется в риэлтерских фирмах, статистических исследованиях консалтинговых фирм, строительных организаций и на сегодняшний день является наиболее применяемым показателем стоимости строительства и недвижимости в регионе.

## **9.2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ И ОПИСАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК**

Для проведения расчета были отобраны несколько объектов аналогичного назначения, сопоставимых с объектами оценки по основным характеристикам. Стоимость объекта оценки рассчитывается путем умножения стоимости 1 кв.м., полученной после внесения корректировок, на общую площадь объекта. Порядок и размеры внесенных корректировок, расчет стоимости объекта оценки выполнены в табличной форме и приведены в таблице корректировок сравнимых продаж.

### **Аналоги**

Выбор аналогов для проведения расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом обусловлен ограниченным количеством предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по элементам сравнения. Подробное описание объектов-аналогов с указанием источников информации приведено в разделе Приложения.



**Таблица 25 Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж**

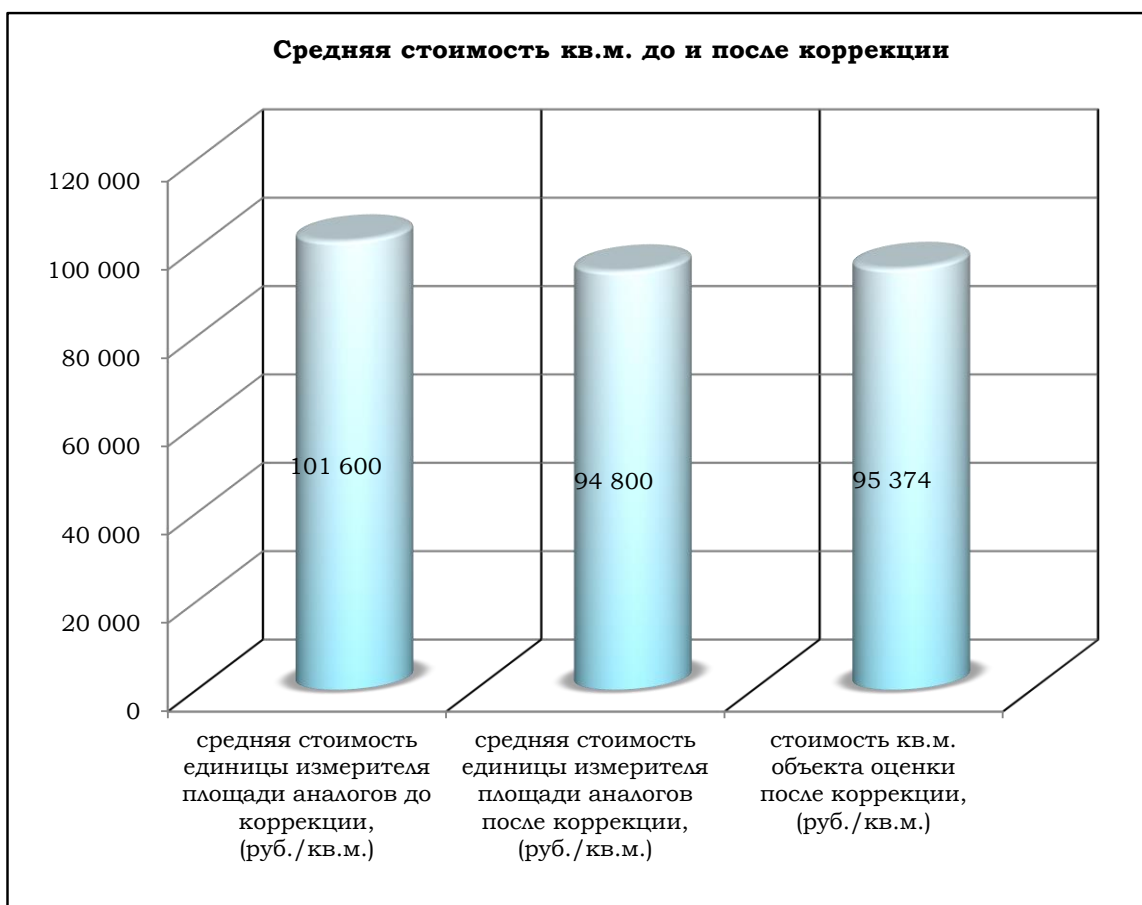
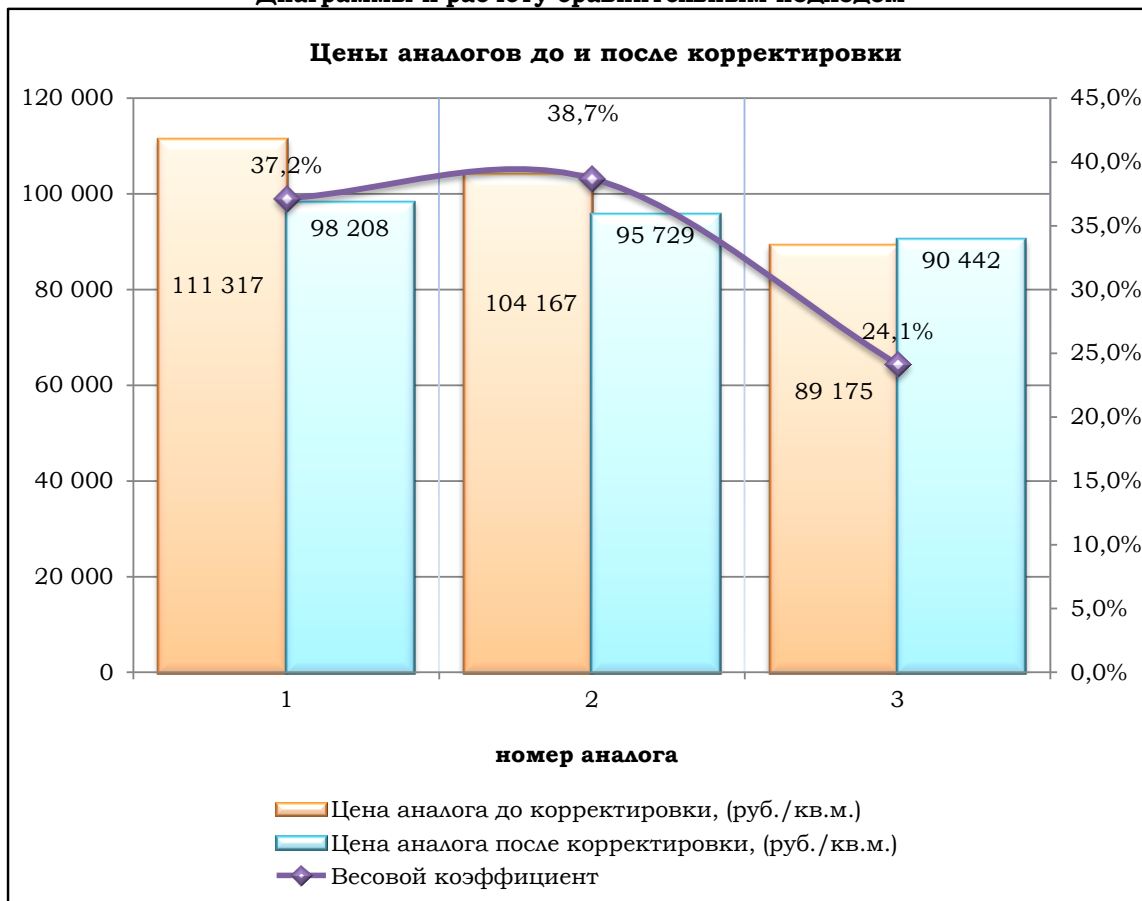
<b>элементы сравнения</b>	<b>ед.изм.</b>	<b>объект оценки</b>	<b>аналог 1</b>	<b>аналог 2</b>	<b>аналог 3</b>
<b>Цена продажи объекта</b>	<b>руб.</b>		<b>300 000 000</b>	<b>1 250 000 000</b>	<b>129 000 000</b>
<b>Общая площадь</b>	<b>кв.м.</b>	<b>3 002,6</b>	<b>2 695,0</b>	<b>12 000,0</b>	<b>1 446,6</b>
<b>Корректировки</b>					
<b>Цена за единицу общей площади</b>	<b>руб./кв.м.</b>		<b>111 317</b>	<b>104 167</b>	<b>89 175</b>
<b>Передаваемые права на недвижимость</b>		<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		111 317,0	104 167,0	89 175,0
<b>Условия финансирования</b>		X	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		111 317,0	104 167,0	89 175,0
<b>Условия продажи</b>		X	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>
Корректировка	%		<b>-8,10</b>	<b>-8,10</b>	<b>-8,10</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		102 300,0	95 729,0	81 952,0
<b>Условия рынка</b>		<i>апр.19</i>	<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		102 300,0	95 729,0	81 952,0
<b>Местоположение</b>		<i>Московская область, г. Реутов, МКАД, 3 км, д. 11</i>	<i>ЮЗАО Москвы, юго-запад МКАД, ул.Профсоюзная и Калужским ш., м. Тёплый Стан</i>	<i>Северо-Восток МКАД (первая линия), недалеко от Ярославского, Осташковского и Алтуфьевского шоссе</i>	<i>Северо-Восток МКАД, ст. метро ВДНХ, ж/д станция Перловская. Рядом с МКАД, первая линия Ярославского шоссе</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24,00</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		102 300,0	95 729,0	101 620,0
<b>Физические характеристики:</b>					
Общее состояние		<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		102 300,0	95 729,0	101 620,0
Инженерные коммуникации		<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		102 300,0	95 729,0	101 620,0
Отделка		<i>типичная</i>	<i>типичная</i>	<i>типичная</i>	<i>типичная</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		102 300,0	95 729,0	101 620,0
Масштаб объекта		<i>3 002,6</i>	<i>2 695,0</i>	<i>12 000,0</i>	<i>1 446,6</i>
Корректировка	%		<b>-4,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-11,00</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		98 208,0	95 729,0	90 442,0
<b>Использование</b>		<i>дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей</i>	<i>автосалон</i>	<i>автосалон</i>	<i>автосалон</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Строительная экспертиза. Проектирование зданий и сооружений. Юридические услуги. Все виды оценки.

☎ 777-222

<b>элементы сравнения</b>	<b>ед.изм.</b>	<b>объект оценки</b>	<b>аналог 1</b>	<b>аналог 2</b>	<b>аналог 3</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		98 208,0	95 729,0	90 442,0
<b>Скорректированная цена</b>	<b>руб./кв.м.</b>		<b>98 208,0</b>	<b>95 729,0</b>	<b>90 442,0</b>
<b>Для выводов:</b>					
Общая чистая коррекция	руб./кв.м.		13 109,0	8 438,0	1 267,0
то же в % от цены продажи	%		11,8	8,1	1,4
Общая валовая коррекция (абсолютное значение)	руб./кв.м.		13 109,0	8 438,0	38 069,0
Общая валовая коррекция в % от цены продажи	%		11,8	8,1	42,7
<i>Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)</i>	1,00	<b>2</b>	<b>37,2%</b>	<b>38,7%</b>	<b>24,1%</b>
<i>Коэффициенты по общей валовой коррекции</i>	2,37		<b>0,882</b>	<b>0,919</b>	<b>0,573</b>
<i>по общей валовой коррекции (расчет)</i>	100,00%		<b>37,15%</b>	<b>38,71%</b>	<b>24,14%</b>
Цена за единицу общей площади	руб./кв.м.	95 373,67			
<b>Стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>	<b>286 369 000</b>			

**Диаграммы к расчету сравнительным подходом**



## Комментарии к расчету

Объект оценки представляет собой дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей. В соответствии с классификацией объектов офисно-торговой недвижимости, приведенной в «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.», автоцентры, дилерские центры и автосалоны относятся к классу недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса. Ввиду отсутствия в указанном справочнике корректирующих коэффициентов для сравнительного подхода для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (за исключением скидки на торг), оценщик применяет значения корректирующих коэффициентов для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (как наиболее близкого сегмента).

Определение стоимости оцениваемого имущества сравнительным подходом проводится без учета различий между земельными участками, расположенными под объектом оценки и объектами-аналогами, по критериям «передаваемые права на недвижимость» и «масштаб», так как на основании консультаций с продавцами нежилых зданий коммерческого назначения было установлено, что в составе единого объекта недвижимости (здания, расположенного на земельном участке) вид права на участок, а также его масштаб не оказывают значительного влияния на цену объекта.

### Передаваемые права на недвижимость

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимые права (права собственности). Корректировка принимается равной 0%.

### Условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество.

Условия финансирования всех объектов предполагаются сопоставимыми – оплата 100% собственными средствами, наличным или безналичным расчетом. Корректировка принимается равной 0%.

### Условия продажи

Для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов-аналогов, а не реальные сделки. Предполагается, что цены объектов-аналогов при совершении сделки могут уменьшиться. В цены предложений на продажу внесены поправки, учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки с объектом оценки. Корректировка отражает величину уменьшения цены объекта-аналога при реальной сделке. Это, прежде всего, может быть связано со скидкой, предоставленной продавцом в случае торгов.

Учитывая назначение/использование объекта оценки, в качестве скидки на торг применяется минимальное значение скидки на цены предложений недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, на активном рынке в размере 8,1%. Применение минимального значения скидки обусловлено выгодным расположением объекта оценки вдоль МКАД, что обеспечивает повышенный спрос на объект.

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

### Условия рынка

Условия рынка во время совершения сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества.

Для проведения сравнения отобраны объекты, выставленные на продажу в периоде, незначительно отличающемся от даты оценки, – марте 2019 года. Поправка призвана отражать динамику цен на рынке. Данные об offerтах имеют незначительное временное отличие. С учетом сегмента рынка и сроков, прошедших со времени выставления имущества на рынке до времени проведения оценки, корректировка принимается равной 0%.

### Местоположение

Местоположение объектов оказывает значительное влияние на цены сделок, что обусловлено различной привлекательностью районов города/региона, удобством положения для объектов определенного функционального назначения, сложившимся общественным мнением.

Основными факторами, влияющими на стоимость объектов в рамках критерия «местоположение», по мнению оценщика, являются:

- Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта-аналога.
- Транспортная доступность района: наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей населенного пункта, интенсивность транспортного сообщения, транспортная оснащённость района расположения объекта, удаленность от центра города. Влияние фактора транспортной доступности различно для объектов различного назначения.
- Привлекательность района расположения. Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости.

Корректировка определяется на основании данных справочника оценщика недвижимости.

Объект оценки расположен вдоль кольцевой дороги (МКАД) с внешней стороны и может быть отнесен к зоне I «Областной центр».

Объекты-аналоги №1 и №2, также как и объект оценки, расположены вдоль кольцевой дороги (МКАД) и могут быть отнесены к зоне I «Областной центр»; корректировка принимается равной 0%.

Местоположение объекта-аналога №3, расположенного на незначительном удалении от МКАД, можно отнести к зоне II «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра», корректировка составит:  $(1,24 - 1) \times 100\% = 24,0\%$ .

### Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Таблица 6

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Таблица 14

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,67	2,07
	II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66
	III	0,72	0,90	1,00	1,21	1,50
	IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24
	V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера А.А. Нижний Новгород, 2018.

### Физические характеристики

Физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, поэтому каждое из отличий было скорректировано с учетом его влияния на стоимость.

При выполнении сравнительного анализа были рассмотрены следующие физические характеристики оцениваемого объекта и объектов-аналогов:

- Общее состояние.
- Инженерные коммуникации.
- Отделка.
- Масштаб.

### Общее состояние

Корректировка по критерию «общее состояние» отражает разницу в сроке эксплуатации и качестве основных строительных конструкций объекта оценки и объектов-аналогов.

Объект оценки и выбранные для проведения сравнения объекты-аналоги имеют сопоставимое общее состояние (хорошее). Корректировка принимается равной 0%.

### Инженерные коммуникации

Объект оценки и выбранные для проведения сравнения объекты-аналоги оборудованы всеми необходимыми для нормального функционирования основными системами инженерных коммуникаций. Корректировка принимается равной 0%.

### Отделка

Корректировка по критерию «отделка» отражает разницу в наличии/качестве отделки объекта оценки и объектов-аналогов.

**На дату проведения оценки в сервисной части объекта оценки ведутся ремонтные работы. Оценка проводится, исходя из допущения, что отделка завершена и здание готово к эксплуатации.** Объект оценки и выбранные для проведения сравнения объекты-аналоги имеют типичную отделку, корректировка принимается равной 0%.

### Масштаб

Площадь объекта влияет на его ликвидность на открытом рынке. Чем меньше площадь объекта, тем меньше требуется первоначальных вложений, следовательно, тем выше круг потенциальных покупателей. Увеличение количества покупателей увеличивает цену товара на ограниченном рынке.

Подобранные объекты-аналоги отличаются по площади от объекта оценки. Для приведения аналогов к сопоставимому виду с объектом оценки вводятся соответствующие корректировки.

Корректировка по критерию «масштаб» определяется на основании данных справочника оценщика недвижимости:

Таблица 95

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости объектов в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

Объект оценки попадает в диапазон площадей >3000 кв.м.

Объект-аналог №2, также как и объект оценки, попадает в диапазон площадей >3000 кв.м., корректировка принимается равной 0%.

Объект-аналог №1 попадает в диапазон площадей 1500-3000 кв.м., корректировка составит:  $(0,96 - 1) \times 100\% = -4,0\%$ .

Объект-аналог №3 попадает в диапазон площадей 1000-1500 кв.м., корректировка составит:  $(0,89 - 1) \times 100\% = -11,0\%$ .

### Использование

Использование отражает экономическую эффективность в зависимости от целевого назначения объекта оценки, показывает разницу в спросе при изменении функционального назначения объекта. Использование объекта оценки и выбранных для проведения сравнения объектов-аналогов сопоставимо. Корректировка принимается равной 0%.

### **Весовые коэффициенты**

В рамках проведения парного сравнения объектов аналогов с объектом оценки, определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки.

Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции, методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.

Значение соответствия аналога объекта оценки определяется следующим образом:

- Процентное значение рассчитанной общей валовой коррекции (строка «Общая валовая коррекция в % от цены продажи») переводится в коэффициент по формуле  $1 - n\%$ , где  $n\%$  значение строки «Общая валовая коррекция в % от цены продажи» каждого объекта аналога.
- Полученные значения коэффициентов приведены в строке «Коэффициенты по общей валовой коррекции», в этой же строке в колонке «ед. изм.» приведена сумма этих коэффициентов.

Для определения итогового веса каждого объекта аналога значение коэффициента по общей валовой коррекции делится на сумму этих коэффициентов, результаты данного расчета приведены в строке «Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)».

### **Выводы по сравнительному подходу**

Ограниченное существующими рыночными условиями количество данных для расчета влияет на достоверность полученных данным подходом результатов. Однако в большинстве случаев, данные сравнительного подхода являются определяющим критерием совершения сделок на рынке. Сравнительный подход в большей степени соответствует целям оценки. Метод сравнения продаж наиболее часто применяется на рынке сделок с недвижимостью и основан на текущих предложениях рынка.

**Стоимость оцениваемого имущества (с учетом земельных участков) сравнительным подходом составляет: 286 369 000 руб.**

## **9.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

### **Общие сведения**

Доходный подход основан на принципе, что стоимость объекта недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость ее собственнику. Мотив инвестора, приобретающего приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги, основан на праве получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации и от последующей продажи объекта недвижимости.

Доходный подход при оценке рыночной стоимости объекта недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- прогнозирование будущих доходов;
- капитализация будущих доходов.

Будущие доходы, генерируемые объектом недвижимости, делятся на два типа:

- доходы от операционной (эксплуатационной) деятельности в результате коммерческих операций с объектом недвижимости;
- доходы от реверсии.

Доходы от операционной (эксплуатационной) деятельности объекта недвижимости прогнозируются путем составления реконструированного (гипотетического) отчета о доходах.

Доход от реверсии прогнозируется:

- непосредственным назначением абсолютной величины реверсии;
- назначением относительного изменения стоимости недвижимости за период владения;
- с применением терминального коэффициента капитализации.

Капитализация будущих доходов в настоящую стоимость может выполняться:

- методом прямой капитализации;
- методом капитализации по норме отдачи.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости является основным ценообразующим фактором.

Прогнозирование достоверности результатов, полученных доходным подходом, учитывает применение в данном расчете гипотетических данных и экспертных коэффициентов. То есть результат расчета доходным подходом в меньшей степени основан на нормативном определении стоимости, как в затратном подходе, но в большей мере аналогичен данным сравнительного подхода.

В доходном и сравнительном подходах данные для расчета основаны на анализе рынка и полученных в результате такого анализа средних рыночных данных, необходимых для определения стоимости имущества.

### **Методы оценки доходным подходом**

Из группы методов оценки приносящей доход недвижимости для рассматриваемого имущества наиболее подходящим по своему назначению является метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации пересчитывает годовой доход в стоимость недвижимости путем деления текущего годового дохода на соответствующую норму дохода, или путем умножения его на соответствующий коэффициент дохода.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются:

- Период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- Величина дохода постоянна;
- Не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- При расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

В зависимости от задачи оценки и конкретного оцениваемого интереса, методом прямой капитализации можно рассчитать капитализированную стоимость доходов, приходящихся на любой интерес. При этом для капитализации можно использовать потенциальный валовой доход, эффективный валовой доход, чистый операционный доход, доход на собственный или заемный капитал, доход от земли или от зданий. Соответственно при этом используют общий коэффициент капитализации, коэффициенты капитализации собственного и заемного капитала, коэффициенты капитализации для земли и для зданий. Из коэффициентов дохода используют коэффициент потенциального валового дохода, коэффициент действительного валового дохода и коэффициент валовой ренты (валовой рентный мультипликатор).

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$V = \frac{I}{R}$$

где:

V – стоимость оцениваемого интереса;

I – доход, приходящийся на оцениваемый интерес;

R – коэффициент капитализации для оцениваемого интереса.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наиболее эффективном использовании;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

### **9.3.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА**

#### **Определение потенциального валового дохода (ПВД)**

Оценка потенциального валового дохода (ПВД) проведено через расчет будущих доходов от сдачи помещений в аренду.

В результате проведенного анализа рынка недвижимости, а также анализа количественных и качественных параметров объекта оценки установлено, что оцениваемое имущество пригодно для эксплуатации с целью извлечения дохода в виде арендной платы.

При проведении расчета стоимости объекта оценки доходным подходом принималось допущение о том, что состояние оцениваемого имущества, а также спрос на него будут поддерживаться на уровне, необходимом для извлечения дохода.

#### Определение ставки арендной платы за помещения объекта оценки

Для определения ставки арендной платы за помещения объекта оценки был выбран сравнительный подход. В сравнительном подходе ставка арендной платы определена на основании сравнения предложений по аренде объектов-аналогов, схожих с объектом оценки. В качестве аналогов сравнения были выбраны здания, которые по своему конструктивному исполнению и использованию наиболее близки к объекту оценки.

Следует отметить, что анализ рынка аренды аналогичной недвижимости показал, что рынок достаточно развит и имеется достаточное количество объектов, сдающихся в аренду.

После проведения корректировок, отражающих все имеющиеся различия между объектом оценки и объектами сравнения, была определена рыночная ставка арендной платы за 1 кв.м. общей площади аналогичного здания в месяц. Произведение полученной ставки арендной платы за 1 кв.м. общей площади аналога на арендопригодную площадь объекта оценки и на количество месяцев в одном платежном периоде (12) позволило рассчитать потенциальный валовой доход (PGI) в первый год.

Расчет ставки арендной платы за помещения объекта оценки сравнительным подходом приведен далее в таблице. Последовательность расчета и процесс внесения корректировок описаны в разделе 9.2 «СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД» на стр. 54.

#### Аналоги

Выбор аналогов для определения ставки арендной платы за помещения объекта оценки сравнительным подходом обусловлен ограниченным количеством предложений по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по элементам сравнения. Подробное описание объектов-аналогов с указанием источников информации приведено в разделе Приложения.



**Таблица 26 Определение ставки арендной платы за помещения объекта оценки**

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
<b>Арендная плата за объект</b>	<b>руб.</b>		<b>1 604 167</b>	<b>2 108 333</b>	<b>3 022 250</b>
<b>Арендопригодная площадь</b>	<b>кв.м.</b>	<b>3 002,6</b>	<b>1 750,0</b>	<b>2 200,0</b>	<b>3 297,0</b>
<b>Корректировки</b>					
<b>Ставка арендной платы за единицу арендопригодной площади</b>	<b>руб./кв.м.</b>		<b>917</b>	<b>958</b>	<b>917</b>
<b>Передаваемые права на недвижимость</b>		<i>аренда</i>	<i>аренда</i>	<i>аренда</i>	<i>аренда</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		917,0	958,0	917,0
<b>Условия финансирования</b>		X	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		917,0	958,0	917,0
<b>Условия продажи*</b>		X	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>
Корректировка	%		<b>-6,70</b>	<b>-6,70</b>	<b>-6,70</b>
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		856,0	894,0	856,0
<b>Условия рынка</b>		<i>апр.19</i>	<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>	<i>мар.19</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		856,0	894,0	856,0
<b>Местоположение**</b>		<i>Московская область, г. Реутов, МКАД, 3 км, д. 11</i>	<i>Московская область, г. Краснознаменск, Березовая аллея, 1/2 (43-й км Минского шоссе)</i>	<i>г. Москва, Можайское шоссе, д. 168</i>	<i>Московская область, г. Краснознаменск, Березовая аллея, 1/6 (43-й км Минского шоссе)</i>
Корректировка	%		<b>40,00</b>	<b>25,00</b>	<b>40,00</b>
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		1 198,0	1 118,0	1 198,0
<b>Физические характеристики:</b>					
Общее состояние		<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		1 198,0	1 118,0	1 198,0
Инженерные коммуникации		<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		1 198,0	1 118,0	1 198,0
Отделка***		<i>типичная</i>	<i>требуется косметического ремонта</i>	<i>типичная</i>	<i>требуется косметического ремонта</i>
Корректировка	%		<b>16,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16,00</b>
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		1 390,0	1 118,0	1 390,0
Масштаб объекта****		<i>3 002,6</i>	<i>1 750,0</i>	<i>2 200,0</i>	<i>3 297,0</i>
Корректировка	%		<b>-2,00</b>	<b>-2,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		1 362,0	1 096,0	1 390,0
<b>Использование</b>		<i>дилерский центр по продаже и обслуживанию</i>	<i>автосалон</i>	<i>автосалон</i>	<i>автосалон</i>

Строительная экспертиза. Проектирование зданий и сооружений. Юридические услуги. Все виды оценки.

☎ 777-222

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
		<i>легковых автомобилей</i>			
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		1 362,0	1 096,0	1 390,0
Скорректированная ставка арендной платы	руб./кв.м.		<b>1 362,0</b>	<b>1 096,0</b>	<b>1 390,0</b>
<b>Для выводов:</b>					
Общая чистая коррекция	руб./кв.м.		445,0	138,0	473,0
то же в % от ставки арендной платы	%		48,5	14,4	51,6
Общая валовая коррекция (абсолютное значение)	руб./кв.м.		623,0	310,0	595,0
Общая валовая коррекция в % от ставки арендной платы	%		67,9	32,4	64,9
Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)	1,00	<b>2</b>	<b>23,8%</b>	<b>50,2%</b>	<b>26,0%</b>
Коэффициенты по общей валовой коррекции	1,35		<b>0,321</b>	<b>0,676</b>	<b>0,351</b>
по общей валовой коррекции (расчет)	100,00%		<b>23,81%</b>	<b>50,15%</b>	<b>26,04%</b>
Ставка арендной платы за единицу арендопригодной площади	руб./кв.м.		1 235,89		
<b>Арендная плата за объект оценки, руб. в мес.</b>	<b>руб.</b>		<b>3 710 883</b>		

Примечания к таблице:

Последовательность расчета ставки арендной платы за помещения объекта оценки сравнительным подходом и процесс внесения корректировок описаны в разделе 9.2 «СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД» на стр. 54.

**\*Условия продажи**

Учитывая назначение/использование объекта оценки, в качестве скидки на торг применяется минимальное значение скидки на арендные ставки недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, на активном рынке в размере 6,7%. Применение минимального значения скидки обусловлено выгодным расположением объекта оценки вдоль МКАД, что обеспечивает повышенный спрос на объект.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера А.А. Нижний Новгород, 2018.

**\*\*Местоположение**

Корректировка определяется на основании данных справочника оценщика недвижимости:

**Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)**

Таблица 6

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Таблица 15

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,25	1,40	1,68	2,08
	II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66
	III	0,72	0,90	1,00	1,20	1,49
	IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24
	V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Объект оценки относится к зоне I.

Объекты-аналоги №1 и №3 относятся к зоне III, корректировка составит:  $(1,40 - 1) \times 100\% = 40,0\%$ .

Объект-аналог №2 относится к зоне II, корректировка составит:  $(1,25 - 1) \times 100\% = 25,0\%$ .

**\*\*\*Отделка**

Корректировка определяется на основании данных справочника оценщика недвижимости:

Таблица 144

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

**На дату проведения оценки в сервисной части объекта оценки ведутся ремонтные работы. Оценка проводится, исходя из допущения, что отделка завершена и здание готово к эксплуатации.**

Объект оценки имеет типичную отделку.

Объект-аналог №2, также как и объект оценки, имеет типичную отделку, корректировка принимается равной 0%.

Объекты-аналоги №1 и №3 требуют косметического ремонта, корректировка составит:

$(1,16 - 1) \times 100\% = 16,0\%$ .

\*\*\*\***Масштаб**

Корректировка определяется на основании данных справочника оценщика недвижимости:

Таблица 99

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости объектов в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект-аналог.

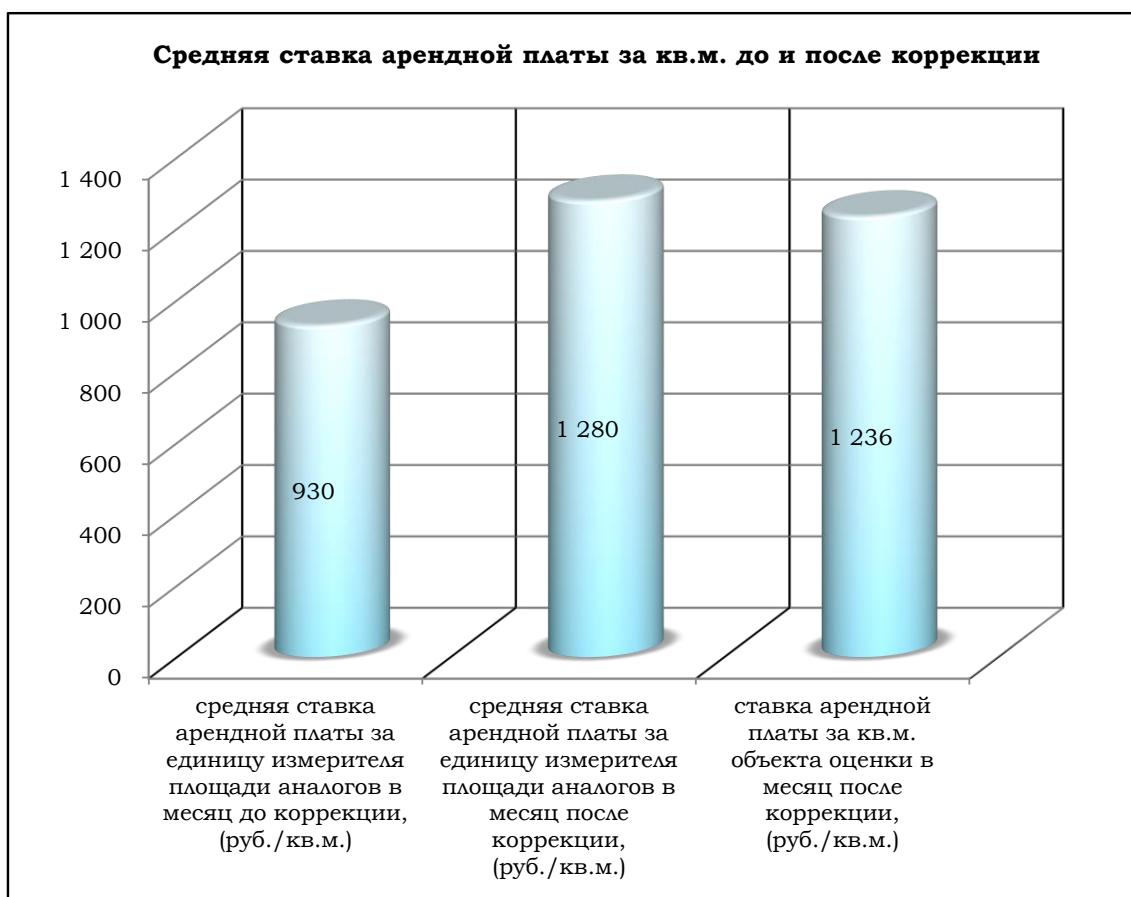
Объект оценки попадает в диапазон площадей >3000 кв.м.

Объект-аналог №3 также попадает в диапазон площадей >3000 кв.м., корректировка принимается равной 0%.

Объекты-аналоги №1 и №2 попадают в диапазон площадей 1500-3000 кв.м., корректировка составит:  $(0,98 - 1) \times 100\% = -2,0\%$ .

Диаграммы к расчету ставки арендной платы





В качестве арендопригодной площади принимается общая площадь помещений объекта оценки. Данное обстоятельство обусловлено практикой сдачи аналогичных объектов в аренду.

**Таблица 27 Определение потока доходов от сдачи в аренду помещений объекта оценки**

№	наименование объекта	площадь помещений, кв.м.	ставка кв.м./мес., руб.	доход в год, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 3002,6 кв. м, инв.№ 251:072-1268, лит. Б, кадастровый номер 50:48:0000000:27971	3 002,6	1 235,89	44 530 600
<b>Итого доходы от арендной платы</b>		<b>3 002,6</b>		<b>44 530 600</b>

**Объект оценки представляет собой дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей. В соответствии с классификацией объектов офисно-торговой недвижимости, приведенной в «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.», автоцентры, дилерские центры и автосалоны относятся к классу недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса. Ввиду отсутствия в указанном справочнике текущих и прогнозных характеристик рынка для доходного подхода для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, оценщик применяет характеристики рынка для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (как наиболее близкого сегмента).**

#### **Определение действительного валового дохода (ДВД)**

Действительный валовой доход объекта оценки определяется внесением поправок на загрузку объекта оценки. Расчет приведен далее в таблице.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на активном рынке составляет 12,1%.

## 2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Прочие потери приняты в размере 0%, так как арендные платежи вносятся авансом.

Таблица 28 Простои и неплатежи при эксплуатации объекта оценки

№	наименование	в процентах	сумма в год
1	потери от недозагрузки, %	12,1%	5 388 203
2	прочие потери, %	0,0%	0
	<b>Итого потери, руб.:</b>		<b>5 388 203</b>
	<b>Итого действительный валовой доход (EGI), руб.:</b>		<b>39 142 397</b>

### Операционные расходы

Операционные расходы – это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущества, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

Среднее значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 17,9%.

### 3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Таблица 29 Расчет операционных расходов

наименование	значение
Потенциальный валовой доход, руб.	44 530 600
Операционные расходы, %	17,9%
<b>Операционные расходы, руб.</b>	<b>7 970 977</b>

## Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Далее определяется чистый операционный доход (величина операционных расходов вычитается из действительного валового дохода).

**Таблица 30 Определение чистого операционного дохода (ЧОД)**

№	наименование	значение	примечание
1	Потенциальный валовой доход в год, руб.	44 530 600	см. расчет выше по тексту
2	Потери от недозагрузки, руб.	5 388 203	см. расчет выше по тексту
3	Действительный валовой доход в год, руб.	39 142 397	стр.1-стр.2
4	Операционные расходы, руб.	7 970 977	см. расчет выше по тексту
<b>5</b>	<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>31 171 420</b>	<b>стр.3-стр.4</b>

## Определение коэффициента капитализации

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. Поэтому этот параметр занимает важное место среди других характеристик рынка. В практической оценке чаще всего используется величина текущей отдачи, рассчитанная на основе статистической обработки данных (метод рыночной экстракции). Однако в тех случаях, когда реализовать метод экстракции не представляется возможным, могут быть использованы значения ожидаемой текущей доходности недвижимости для определения коэффициента капитализации с учетом конкретной ситуации на рынке.

Среднее значение ожидаемой текущей доходности офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на активном рынке составляет 11,5%.

### 5.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

**Значения ожидаемой текущей доходности  
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по  
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера А.А. Нижний Новгород, 2018.

## Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Пересчет чистого операционного дохода в стоимость объекта оценки осуществляется методом прямой капитализации.

Стоимость доходным подходом представляет собой капитализированную стоимость потока дохода от использования имущества.

**Таблица 31 Определение стоимости доходным подходом**

№	наименование	значение	примечание
1	Потенциальный валовой доход в год, руб.	44 530 600	см. расчет выше по тексту
2	Потери от недозагрузки, руб.	5 388 203	см. расчет выше по тексту
3	Действительный валовой доход в год, руб.	39 142 397	стр.1-стр.2
4	Операционные расходы, руб.	7 970 977	см. расчет выше по тексту
5	Чистый операционный доход, руб.	31 171 420	стр.3-стр.4
6	Коэффициент капитализации, %	11,50%	см. расчет выше по тексту
<b>7</b>	<b>Стоимость доходным подходом, руб.</b>	<b>271 055 800</b>	<b>стр.5/стр.6</b>

**Стоимость оцениваемого имущества (с учетом земельных участков) доходным подходом составляет: 271 055 800 руб.**

## 9.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование – это анализ альтернативных заключений о стоимости, полученных в рамках различных подходов к оценке, дающих, как правило, отличающиеся друг от друга значения стоимости, с целью определения единственного (согласованного) значения стоимости.

В зависимости от объема и достоверности информации, используемой в рамках каждого из подходов и методов оценки, результаты расчетов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой стоимости, как правило, используется метод иерархий, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент.

Преимущества и недостатки каждого подхода к оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
- Тип и качество информации, на основе которых проводится расчет.
- Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктуру рынка.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость: месторасположение, размер, потенциальную доходность.

### Анализ полученных результатов оценки

#### Затратный подход

Применение затратного подхода дает достаточно обоснованную стоимость, так как он не связан с прогнозными данными и отражает реальную стоимость нового строительства на дату оценки.

Стоимость определенная затратным подходом, как правило, сопоставима для аналогичных объектов, территориально разнесенных с объектом оценки или имеющих некоторые конструктивные отличия, и является определенной базой, показывающей реальные затраты, на получение аналогичного объекта недвижимости путем нового строительства.

Затратный подход наиболее эффективен при оценке объектов уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

В тоже время, затратный подход, не учитывает следующие показатели:

- расположение объекта оценки и связанные с этим преимущества или недостатки;
- время, затраченное на новое строительство и упущенную в связи с этим выгоду;
- стоимость привлечения заемных средств для строительства;
- наличие возможности строительства аналогичного объекта в том же районе.

#### Сравнительный подход

При отсутствии достаточного количества данных по продажам сходных объектов недвижимости при расчетах применялись данные по предложениям на продажу наиболее сопоставимых объектов. Стоит отметить, что применение данных по офертам снижает надежность результатов, полученных методом сравнения продаж.

В тоже время, нельзя не учитывать тот факт, что существующие предложения на продажу объектов, безусловно, оказывают воздействие на формирование цен на рынке недвижимости.

В большинстве случаев, данные сравнительного подхода являются определяющим критерием совершения сделок на рынке. Полученный результат сравнительным подходом является наиболее соответствующим предполагаемому использованию результатов оценки. Метод сравнения продаж наиболее часто применяется на рынке и основан на текущих предложениях на рынке.

#### Доходный подход

Подход по доходам позволяет учесть текущую экономическую ситуацию, вероятность приобретения объекта оценки и его предполагаемую доходность. Доходный подход, как правило, отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта по установленным в расчете ставкам доходности.

Преимущество этого подхода состоит в том, он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет.

#### Выводы

Результаты разных подходов к оценке могут отличаться в зависимости от достоверности, объема и качества информации, используемой в расчетах. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод иерархий, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент, а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты с последующим суммированием полученных произведений. Общий вес рыночной стоимости принимается равным 100%.

Рыночная стоимость определяется по формуле:

$$РС = ЗП \times к1 + СП \times к2 + ДП \times к3, \text{ где}$$

ЗП – рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.

СП – рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.



ДП – рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.  
 $k_1, k_2, k_3$  – весовой коэффициент соответственно для каждого из подходов.

**Определение весов с помощью метода анализа иерархий**

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы  $a(i,j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора  $i$  с другим  $j$  получено  $a(i,j) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получаем  $a(j,i) = 1/b$ .

Сравнение элементов: **A** и **B** в основном проводится по следующим критериям:  
 какой из них важнее или имеет большее воздействие;  
 какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

- $A_1...A_n$  - множество из  $n$  элементов;
- $W_1...W_n$  - соотносятся следующим образом:

	$A_1$	...	$A_n$
$A_1$	1	...	$W_1/W_n$
...	...	1	...
$A_n$	$W_n/W_1$	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	$A_1$	$A_2$	...	$A_n$	
$A_1$	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$	$X_1 = (1 \cdot (W_1/W_2) \cdot \dots \cdot (W_1/W_n))^{1/n}$
$A_2$	$W_2/W_1$	1	...	...	
...	...	...	1	...	...
$A_n$	$W_n/W_1$	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \cdot \dots \cdot (W_n/W_{n-1}) \cdot 1)^{1/n}$
					$\sum X_i$

→ ВЕС ( $A_1$ ) =  $X_1 / \sum X_i$   
 → ВЕС ( $A_n$ ) =  $X_n / \sum X_i$

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие вышеперечисленные параметры:

- A.** возможность отразить действительные намерения продавца;
- Б.** тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- В.** способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г.** способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Критерии	А	Б	В	Г	Расчет	Вес критерия
А	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,25
Б	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,25
В	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,25
Г	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,25
	Сумма				4,00	1,00

Сравниваем результаты, полученные: затратным (З), сравнительным (С) и доходным (Д) подходами для каждого критерия согласования:

Критерий А: возможность отразить действительные намерения продавца:

	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Расчет	Вес критерия
<b>Оценка результатов по критерию А</b>					
Затратный подход	1,00	0,50	0,17	0,44	<b>0,11</b>
Доходный подход	2,00	1,00	0,33	0,87	<b>0,22</b>
Сравнительный подход	6,00	3,00	1,00	2,62	<b>0,67</b>
Сумма				<b>3,93</b>	<b>1,00</b>

Критерий Б: тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ:

	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Расчет	Вес критерия
<b>Оценка результатов по критерию Б</b>					
Затратный подход	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>0,33</b>
Доходный подход	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>0,33</b>
Сравнительный подход	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>0,33</b>
Сумма				<b>3,00</b>	<b>1,00</b>

Критерий В: способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания:

	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Расчет	Вес критерия
<b>Оценка результатов по критерию В</b>					
Затратный подход	1,00	0,50	0,17	0,44	<b>0,11</b>
Доходный подход	2,00	1,00	0,33	0,87	<b>0,22</b>
Сравнительный подход	6,00	3,00	1,00	2,62	<b>0,67</b>
Сумма				<b>3,93</b>	<b>1,00</b>

Критерий Г: способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность):

	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Расчет	Вес критерия
<b>Оценка результатов по критерию Г</b>					
Затратный подход	1,00	0,33	0,20	0,41	<b>0,11</b>
Доходный подход	3,00	1,00	0,60	1,22	<b>0,33</b>
Сравнительный подход	5,00	1,67	1,00	2,03	<b>0,56</b>
Сумма				<b>3,65</b>	<b>1,00</b>

Определяем итоговое значение весов каждого подхода:

<b>Матрица согласования результатов</b>						
	А	Б	В	Г	Расчет	Вес критерия
Вес критерия	0,25	0,25	0,25	0,25		
Затратный подход	0,11	0,33	0,11	0,11	0,167	16,7%
Доходный подход	0,22	0,33	0,22	0,33	0,278	27,8%
Сравнительный подход	0,67	0,33	0,67	0,56	0,556	55,6%
Сумма					<b>1,000</b>	<b>100,0%</b>

Согласование стоимости оцениваемого имущества приведено далее в таблице.

**Таблица 32 Согласование стоимости оцениваемого имущества**

№	подходы к оценке	стоимость, руб.	веса
1	затратный	266 387 200	16,7%
2	сравнительный	286 369 000	55,6%
3	доходный	271 055 800	27,8%
<b>4</b>	<b>Рыночная стоимость с НДС (20%)</b>	<b>278 812 700</b>	<b>100,0%</b>
4.1.	в том числе земельные участки	124 606 100	
4.2.	в том числе объект недвижимости	154 206 600	

Примечание к таблице: Из полученной рыночной стоимости оцениваемого имущества выделяется стоимость земельных участков, находящихся под объектом недвижимости (равная стоимости, полученной методом сравнения продаж).

## 10 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии со следующими документами:

- Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.;
- 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».

По мнению оценщика, **рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки 08.04.2019 г.** с учетом допущений и ограничительных условий, указанных в отчете об оценке, и с учетом округления составляет:

**Таблица 33 Рыночная стоимость объектов оценки**

№ п/п	наименование	рыночная стоимость, руб.		
		с НДС (20%)	НДС (20%)	без НДС (20%)
1	Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 3002,6 кв. м, инв.№ 251:072-1268, лит. Б, кадастровый номер 50:48:0000000:27971	154 206 600	25 701 100,00	128 505 500,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение и строительство придорожного комплекса, общая площадь 6741 кв. м, кадастровый номер 50:48:0010411:40	123 325 500	Не облагается	123 325 500,00
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение и строительство придорожного комплекса, общая площадь 70 кв. м, кадастровый номер 50:48:0010411:384	1 280 600	Не облагается	1 280 600,00
<b>Итого:</b>		<b>278 812 700</b>	<b>25 701 100,00</b>	<b>253 111 600,00</b>

Примечание к таблице: Рыночная стоимость земельных участков на праве собственности не содержит НДС, так как реализация земельных участков не облагается данным налогом (подпунктом б п. 2 ст. 146 НК РФ предусмотрено, что операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения НДС).

Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться определенная в данном отчете рыночная стоимость, не приводится в соответствии с заданием на оценку.

Оценщик

\_\_\_\_\_ / Сергиенко Г.А. /

Директор ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»

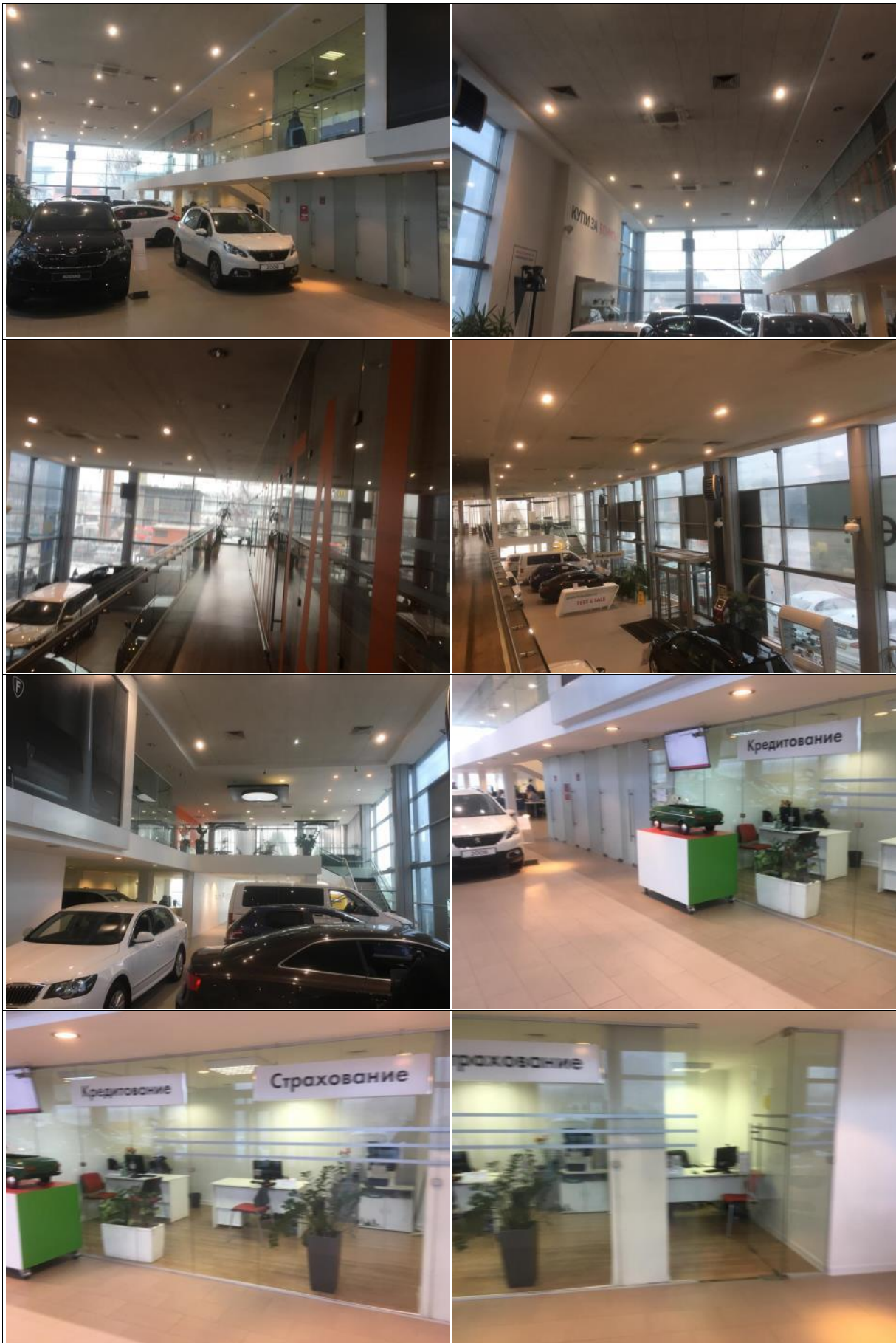
\_\_\_\_\_ / Стойко Т.В. /  
М.п.

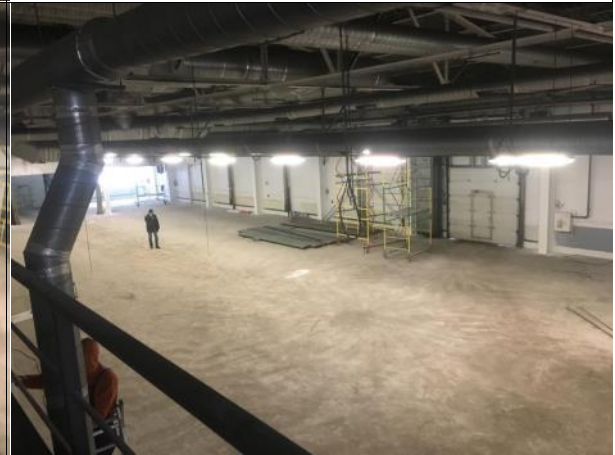
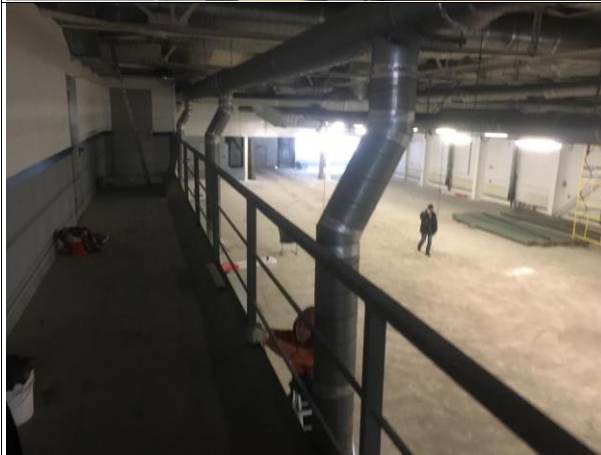
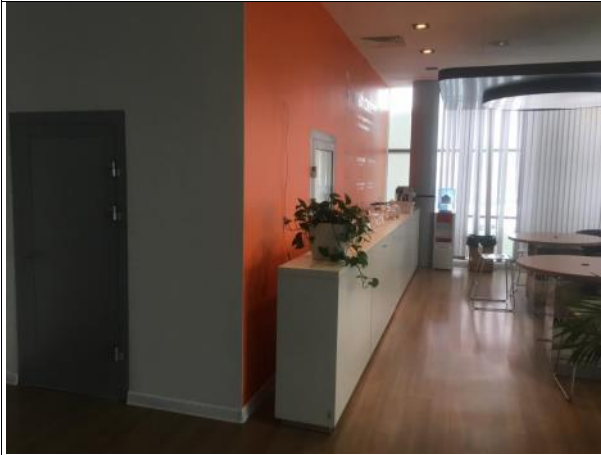
## 11 ПРИЛОЖЕНИЯ

### 11.1 ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА













## 11.2 АНАЛОГИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 34 Данные по сравнимым продажам (офертам) объектов для земельных участков

№	объект	права	местоположение	разрешенное использование (назначение)	цена, руб.	площадь, сот.	стоимость сот, руб.	общее состояние	инженерные коммуникации	описание	источник	дата
1	земельный участок	собственность	Москва, МКАД, 31 км, внешняя сторона	под размещение объектов культуры, торговли, общественного питания, административного, социального и коммунально-бытового назначения	1 200 000 000	681,00	1 762 115	типичное	проходит рядом	С удовольствием предлагаю Вашему вниманию великолепный участок под развитие и процветание Вашего бизнеса 6,81 Га , расположенный на внешней стороне 31 км МКАД между Варшавским шоссе и трассой М 4. Категория - Земли населенных пунктов. РВИ - под размещение объектов культуры, торговли, общественного питания, административного, социального и коммунально-бытового назначения. Получены ТУ на 5 мВт. Подготовлен проект дорожно-транспортного обеспечения участков, предусматривающий организацию 4-х съездов на участки с проектируемого дублера МКАД. Собственность.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_6.81_ga_promnaznacheniya_247207907">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_6.81_ga_promnaznacheniya_247207907</a>	мар.19
2	земельный участок	собственность	Москва, МКАД, 13 км, внешняя сторона	для общественно-делового и гражданского строительства	279 000 000	160,00	1 743 750	типичное	проходит рядом	13-й км МКАД внешняя сторона Юго-Восток, 1,6 га. Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общественно-делового и гражданского строительства. Первая линия. Площадка под строительства для любого вида деятельности: ТОРГОВОГО ЦЕНТРА, ЗАПРАВОЧНОГО КОМПЛЕКСА, АВТОСАЛОНА И Т.П! Газ проходит вдоль участка.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.6_ga_promnaznacheniya_789542648">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.6_ga_promnaznacheniya_789542648</a>	мар.19
3	земельный участок	собственность	Московская обл., ГО Красногорск, ТУ Ильинское, 1-ая линия Новорижского шоссе, 8 км от МКАД	для строительства торгового/бизнес/гостиничного центра, автосалона, или другой недвижимости	220 000 000	150,00	1 466 667	типичное	проходит рядом	Предлагаем к продаже/аренде участок на 1 первой линии Новорижского шоссе 8 км. от МКАД, идеален для строительства торгового/бизнес/гостиничного центра, автосалона, или другой недвижимости. Участок расположен на трассе с высоким трафиком, контингент трафика - преимущественно люди со средним/высоким уровнем дохода. Через дорогу от продаваемого участка расположен самый крупный в России автосалон: MajorAuto, ТЦ «ТвойДом», бизнес центр Riga Land, это гарантированно обеспечит поток клиентов и высокий доход вашему бизнесу.	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_1587640767">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_1587640767</a>	мар.19


**Таблица 35 Страницы из сети «Интернет» с аналогами**








https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6.81\_ga\_promnznacheniya\_247207907
Поиск


## Участок 6.81 га (промназначения)

№ 247207907, размещено 3 марта в 16:35 6518 (+6)

♥ Добавить в избранное
📌 Добавить заметку





8 916 037-10-60

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Агентство недвижимости НАШ ДОМ

Агентство

Контактное лицо

Галина

Адрес

МКАД, 31 км

Площадь: 681 сот.

Адрес: МКАД, 31 км

м Аннино (2.7 км)
м Улица академика Янгеля (3.3 км)
м Бульвар Дмитрия Донского (3.7 км)
Посмотреть карту

Участок 6.81 га (промназначения)
1 200 000 000 ₽

Галина

8 916 037-10-60

Написать сообщение

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию великолепный участок под развитие и процветание Вашего бизнеса 6,81 Га , расположенный на внешней стороне 31 км МКАД между Варшавским шоссе и трассой М 4. Категория - Земли населенных пунктов. РВИ - под размещение объектов культуры, торговли, общественного питания, административного, социального и коммунально-бытового назначения. Получены ТУ на 5 мВт. Подготовлен проект дорожно-транспортного обеспечения участков, предусматривающий организацию 4-х съездов на участки с проектируемого дублера МКАД. Собственность. Добро пожаловать! С уважением, Галина.

## Участок 1.6 га (промназначения)

279 000 000 ₽

№ 789542648, размещено 10 марта в 12:54 3313 (+10)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 926 512-51-20

Агентство недвижимости "Мой ГОРОД"  
Агентство

Контактное лицо  
Максим Александрович

Адрес  
13-й км МКАД внешняя сторона Юго-Восток



Площадь: 160 сот.

Адрес: 13-й км МКАД внешняя сторона Юго-Восток

Люблино (4.8 км) Котельники (1.5 км) Жулебино (2.1 км)

[Посмотреть карту](#)


13-й км МКАД внешняя сторона Юго-Восток, 1,6 га. Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общественно-делового и гражданского строительства. Первая линия. Площадка под строительства для любого вида деятельности: ТОРГОВОГО ЦЕНТРА, ЗАПРАВОЧНОГО КОМПЛЕКСА, АВТОСАЛОНА И Т.П! Газ проходит вдоль участка.

https://www.avito.ru/moskovskaya\_oblast\_krasnogorsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_1.5\_ga\_promnaznacheniya\_1587640767

## Участок 1.5 га (промназначения)

№ 1587640767, размещено сегодня в 13:41 1810 (+7)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 925 516-00-40

Написать сообщение  
В сети

**Физлицо**  
Агентство  
На Авито с января 2011  
Завершено 57 объявлений

10 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Константин

Адрес  
Московская область, городской округ Красногорск, территориальное управление Ильинское

Площадь: 150 сот.; Расстояние до города: 8

Адрес: Московская область, городской округ Красногорск, территориальное управление Ильинское [Посмотреть карту](#)

https://www.avito.ru/moskovskaya\_oblast\_krasnogorsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_1.5\_ga\_promnaznacheniya\_1587640767

Участок 1.5 га (промназначения) 220 000 000 ₽ Константин 8 925 516-00-40 Написать сообщение

Предлагаем к продаже/аренде участок на 1 первой линии Новорижского шоссе 8 км. от МКАД, идеален для строительства торгового/бизнес/гостиничного центра, автосалона, или другой недвижимости. Участок расположен на трассе с высоким трафиком, контингент трафика - преимущественно люди со средним/высоким уровнем дохода. Через дорогу от продаваемого участка расположен самый крупный в России автосалон: MajorAuto, ТЦ «ТвойДом», бизнес центр Riga Land, это гарантированно обеспечит поток клиентов и высокий доход вашему бизнесу.

**Таблица 36 Данные по сравнимым продажам (офертам) объектов для объекта недвижимости**

№	объект	права	местонахождение	цена, руб.	площадь, кв.м.	стоимость кв.м., руб.	общее состояние	инженерные коммуникации	отделка	использование	описание	источник	дата
1	автосалон	собственность	ЮЗАО Москвы, юго-запад МКАД, ул.Профсоюзная и Калужским ш., м. Тёплый Стан	300 000 000	2695,0	111 317	хорошее	все коммуникации	типичная	автосалон	<p>Продажа здания под автосалон и СТОА ЮЗАО Москвы, юго-запад МКАД, ул.Профсоюзная и Калужским ш., м. Тёплый Стан</p> <p>Общая площадь: 2'695 кв.м. Оставьте Заявку! Стоимость: 300'000'000 рублей. Звоните! Офисно-торговые площади: 1'051.3 кв.м: из них выставочный зал: 582 кв.м Производственно-бытовые площади: 1'643.8 кв.м Год постройки: 2006 Этажность: 2 этажа и антресоль (подземных этажей нет)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• • • Высота потолков:</li> <li>• Выставочный зал: 7.16м</li> <li>• 1 этаж: 4.31м</li> <li>• 2 этаж: 2.34 - 2.98 метра</li> </ul> <p>Коммуникации: ГВС, канализация, электричество, отопление Материал стен, перекрытий: ж\б панели Материал окон: ПВХ</p>	<a href="https://apkn.msk.ru/obj/Avtosalony-Tyoplyi-stan-prodazha-zdaniya-na-MKAD">https://apkn.msk.ru/obj/Avtosalony-Tyoplyi-stan-prodazha-zdaniya-na-MKAD</a>	мар.19
2	автосалон	собственность	Северо-Восток МКАД (первая линия), недалеко от Ярославского, Осташковского и Алтуфьевского шоссе	1 250 000 000	12000,0	104 167	хорошее	все коммуникации	типичная	автосалон	<p>Продажа здания под мото- автосалон и СТО на первой линии МКАД</p> <p>Северо-Восток МКАД, недалеко от Ярославского, Осташковского и Алтуфьевского шоссе</p> <p>Общая площадь строений: 12'000 кв.м. Оставьте Заявку! Площадь ЗУ: 2 Га. В собственности Стоимость: ₴ 1.25млрд. Звоните! Общая площадь автодилерского центра (АДЦ) 12'000 кв.м Технология всего АДЦ рассчитана на обслуживание 12'000 автомобилей в год</p> <p>Офисные помещения с отдельным входом, склады под автозапчасти, шоурум с офисами и сервисом (СТО) Высота этажей: подвал - 4м, 1-й этаж - 6м, 2-й этаж - 3м Земельный участок и здание - в собственности Паркинг на 259 м/м на огороженной территории, с удобным заездом со МКАД 34 м/м на подземном уровне автодилерского центра Автономная газовая энергостанция обеспечивает здание электрической 1.020МВт, тепловой энергией 4.5МВт, а также холодильной мощностью для централизованной системы кондиционирования 680кВт Резервным источником энергоснабжения является дизель-генератор на 220кВт Здание подключено ко всем коммуникациям на 100% - водопроводу, канализации, водостоку, газу от городских</p>	<a href="https://apkn.msk.ru/obj/avtosalony-12000m2-Medvedkovo-Altufievoprodazha-zdaniya-na-MKAD">https://apkn.msk.ru/obj/avtosalony-12000m2-Medvedkovo-Altufievoprodazha-zdaniya-na-MKAD</a>	мар.19

Строительная экспертиза. Проектирование зданий и сооружений. Юридические услуги. Все виды оценки.

☎ 777-222

№	объект	права	местонахождение	цена, руб.	площадь, кв.м.	стоимость кв.м., руб.	общее состояние	инженерные коммуникации	отделка	использование	описание	источник	дата
3	автосалон	собственность	Северо-Восток МКАД, ст. метро ВДНХ, ж/д станция Перловская. Рядом с МКАД, первая линия Ярославского шоссе	129 000 000	1446,6	89 175	хорошее	все коммуникации	типичная	автосалон	сетей Электроснабжение и теплоснабжение осуществляется от собственного энергоцентра (газогенераторной станции) В составе Центра предусмотрены: - Главный корпус, в котором размещены все основные и вспомогательные службы - Сливная площадка и резервуар для дизельного топлива - Стоянка легковых автомобилей. На стоянке размещаются новые автомобили подлежащие продаже, автомобили посетителей и автомобили сотрудников - Контрольно-пропускные пункты Продажа ЗУ и здания под автосалон и техцентр (СТОА) Северо-Восток МКАД, ст. метро ВДНХ, ж/д станция Перловская Рядом с МКАД, первая линия Ярославского шоссе Общая площадь: 1'446.6 кв.м. Оставьте Заявку! Площадь ЗУ: 40 соток Стоимость: 129'000'000 рублей. Звоните! Одноэтажное отдельно стоящее здание (многофункциональный комплекс) Включает в себя: шоурум, зону сервиса, автомойку, офисные помещения Ворота: бшт Здание независимое, имеет свою стоянку для автомобилей Удобно использовать для продажи, обслуживания и ремонта автомобилей или любой другой наземной и водной техники и т.д. Электричество: 90 кВт Тепло: без ограничений (собственное ИТП) Вода и канализация: без ограничений Основные преимущества объекта: - здание расположено на первой линии Ярославского шоссе - территория огорожена, освещена, благоустроена - имеет большую парковку/стоянку для всех видов автотранспорта клиентов и сотрудников - удобный заезд на территорию	<a href="https://apkn.msk.ru/obj/Avtosalony-ryadom-s-MKAD-1-line-Yaroslavskoe">https://apkn.msk.ru/obj/Avtosalony-ryadom-s-MKAD-1-line-Yaroslavskoe</a>	мар.19

Таблица 37 Страницы из сети «Интернет» с аналогами

https://apkn.msk.ru/obj/Avtosalony-Tyoplyi-stand-prodazha-zdaniya-na-MKAD

АПКН  
Коммерческая  
недвижимость  
Московского региона

пн-пт: 10:00 - 20:00  
сб-вс: выходной

+7 (495) 196-0865  
бесплатная консультация


ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

ГЛАВНАЯ   БАЗА НЕДВИЖИМОСТИ   КАРТА   УСЛУГИ   ОТЗЫВЫ   КОМПАНИЯ   КОНТАКТЫ

Главная > База недвижимости > Автосалоны > Москва > м.Тёплый стан > Продажа

## Автосалоны. м. Тёплый Стан, продажа здания на МКАД

Размещено 25 февраля 2019 в 13:10 - Объект №368



Задать вопрос об объекте:

Телефон \*

E-mail \*

Здравствуйте, хочу подробнее узнать об объекте №368 «Автосалоны. м. Тёплый Стан, продажа здания на МКАД»

GP5fS

Какой код   
на  Введите символы, картинке? которые показаны на \* картинке.

Отправить

Версия для печати

Автосалоны

Тип сделки: Продажа   м.Тёплый стан   Площадь: 2695 м<sup>2</sup>  
Цена 1687 уе. за 1 кв.м   Цена 111317 руб. за 1 кв.м

https://apkn.msk.ru/obj/Avtosalony-Tyoplyi-stand-prodazha-zdaniya-na-MKAD

**Продажа здания под автосалон и СТОА**

**ЮЗАО** Москвы, юго-запад МКАД, ул.Профсоюзная и Калужским ш., м. **Тёплый Стан**

**Общая площадь: 2'695 кв.м. Оставьте Заявку!**  
**Стоимость: 300'000'000 рублей. Звоните!**

О наличии площади, подходящей под ваши требования. Вы сможете узнать по телефонам или e-mail, указанным ниже

Офисно-торговые площади: 1'051.3 кв.м:  
из них выставочный зал: 582 кв.м  
Производственно-бытовые площади: 1'643.8 кв.м

Год постройки: 2006  
Этажность: 2 этажа и антресоль (подземных этажей нет)  
••• **Высота потолков:**  
• Выставочный зал: 7.16м  
• 1 этаж: 4.31м  
• 2 этаж: 2.34 - 2.98 метра

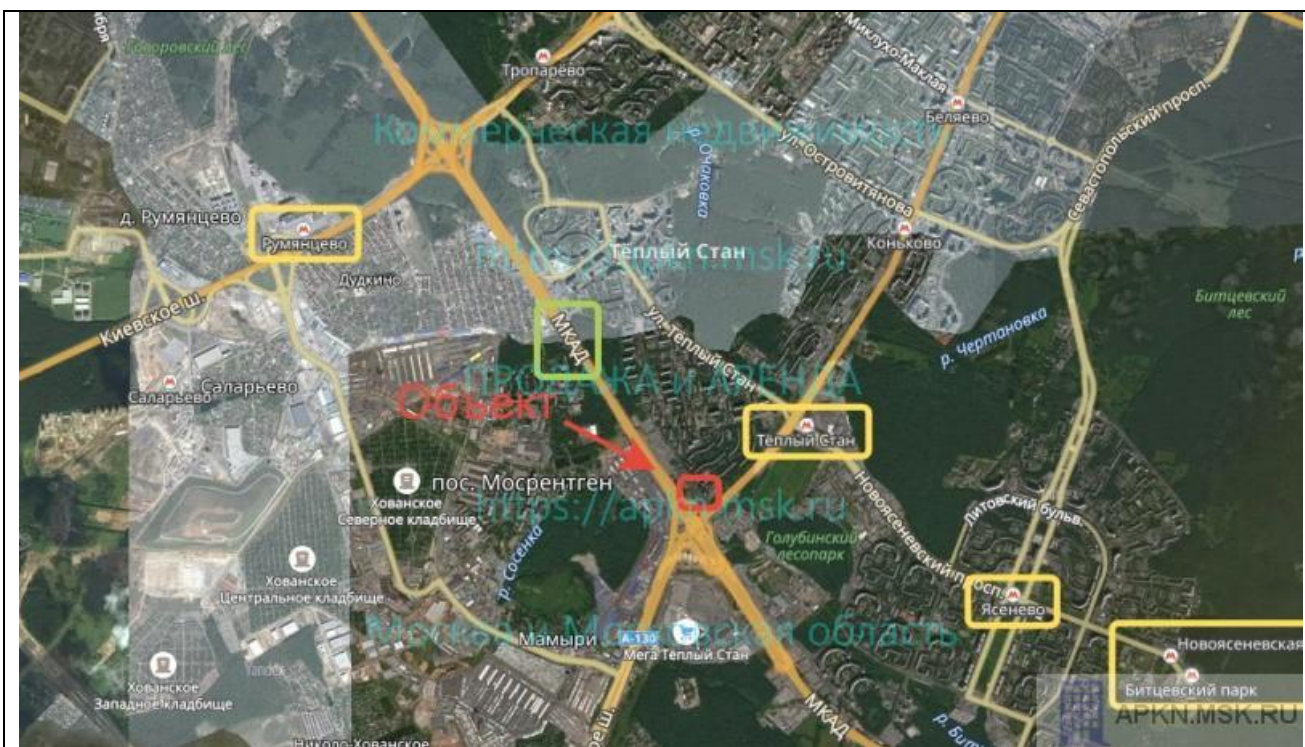
Коммуникации: ГВС, канализация, электричество, отопление  
Материал стен, перекрытий: ж/б панели  
Материал окон: ПВХ

Все расчёты по договорам производятся сторонами безналичным способом и в российских рублях  
Настоящая информация является предварительной и может быть изменена без уведомления  
Окончательные условия приобретения прав (площадь, цена, другие условия сделки) согласовываются Продавцом и Покупателем, и письменно закрепляются в Договоре

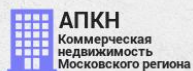
За дополнительной и самой актуальной информацией обращайтесь:  
Эл. почта: [info@apkn.msk.ru](mailto:info@apkn.msk.ru)  
Телефоны: +7925-036-9630, +7916-086-6575, или 8(495)196-0865

Не хватает ресурсов на поиск зданий под автосалон на продажу, всё читать и изучать? Просто оставьте заявку!

**Продажа здания под автосалон в ЮЗАО** Москвы на юго-западе МКАД - рядом с ул.Профсоюзная, Калужским шоссе и м.Тёплый Стан



https://apkn.msk.ru/obj/avtosalony-12000m2-Medvedkovo-Altufievo-prodazha-zdaniya-na-MKAD



пн-пт: 10:00 - 20:00  
сб-вс: выходной

+7 (495) 196-0865  
бесплатная консультация

ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

ГЛАВНАЯ **БАЗА НЕДВИЖИМОСТИ** КАРТА УСЛУГИ ОТЗЫВЫ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ

Главная > База недвижимости > Автосалоны > Москва > м. Медведково > Осташковское шоссе > Продажа

## Автосалоны. м. Медведково, Алтуфьево, продажа здания и ЗУ на МКАД

Размещено 25 февраля 2019 в 13:05 - Объект №56



Задать вопрос об объекте:

Телефон \*

E-mail \*

Здравствуйте, хочу подробнее узнать об объекте №56 «Автосалоны. м. Медведково, Алтуфьево, продажа здания и ЗУ на МКАД»

**C4CYN**

Какой код  на  Введите символы, картинке? которые показаны на картинке.

Отправить

Версия для печати

Автосалоны

Тип сделки: Продажа

м. Медведково

Шоссе:

Осташковское шоссе

Площадь

12000 м²

Цена 1690 у.е. за 1 кв.м

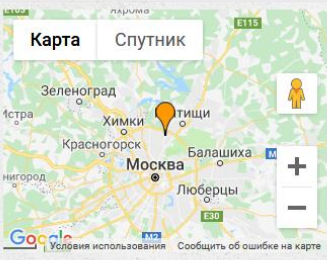
Цена 104200 руб. за 1 кв.м



https://apkn.msk.ru/obj/avtosalony-12000m2-Medvedkovo-Altufievo-prodazha-zdaniya-na-MKAD

**Продажа здания под мото- автосалон и СТО на первой линии МКАД**

Северо-Восток МКАД, недалеко от Ярославского, Осташковского и Алтуфьевского шоссе



**Общая площадь** строений: 12'000 кв.м. **Оставьте Заявку!**

**Площадь ЗУ:** 2 Га. **В собственности**

**Стоимость:** Р1.25млрд. **Звоните!**

*О наличии площади, подходящей под ваши требования, Вы сможете узнать по телефону или e-mail, указанным ниже*

Общая площадь автотиллерского центра (АДЦ) 12'000 кв.м  
 Технология всего АДЦ рассчитана на обслуживание 12'000 автомобилей в год

Офисные помещения с отдельным входом, склады под автозапчасти, шоурум с офисами и сервисом (СТО)

Высота этажей: подвал - 4м, 1-й этаж - 6м, 2-й этаж - 3м

Земельный участок и здание - в собственности

Паркинг на 259 м/м на огороженной территории, с удобным заездом со МКАД

34 м/м на подземном уровне автотиллерского центра

https://apkn.msk.ru/obj/avtosalony-12000m2-Medvedkovo-Altufievo-prodazha-zdaniya-na-MKAD

Автономная газовая энергостанция обеспечивает здание электрической 1.020МВт, тепловой энергией 4.5МВт, а также холодильной мощностью для централизованной системы кондиционирования 680кВт

Резервным источником энергоснабжения является дизель-генератор на 220кВт

Здание подключено ко всем коммуникациям на 100% - водопроводу, канализации, водостоку, газу от городских сетей

Электроснабжение и теплоснабжение осуществляется от собственного энергоцентра (газогенераторной станции)

В составе Центра предусмотрены:

- Главный корпус, в котором размещены все основные и вспомогательные службы
- Сливная площадка и резервуар для дизельного топлива
- Стоянка легковых автомобилей. На стоянке размещаются новые автомобили подлежащие продаже, автомобили посетителей и автомобили сотрудников
- Контрольно-пропускные пункты

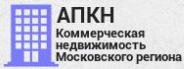
*Все расчёты по договорам производятся сторонами безналичным способом и в российских рублях*  
*Настоящая информация является предварительной и может быть изменена без уведомления*  
*Окончательные условия приобретения прав (площадь, цена, другие условия сделки) согласовываются Продавцом и Покупателем, и письменно закрепляются в Договоре*

**За дополнительной и самой актуальной информацией обращайтесь:**  
**Эл. почта:** [info@apkn.msk.ru](mailto:info@apkn.msk.ru)  
**Телефоны:** +7925-036-9630, +7916-086-6575, или 8(495)196-0865

Не хватает ресурсов на поиск зданий под автосалон на продажу, всё читать и изучать? Просто оставьте заявку!

**Продажа Здания под мото- автосалон на северо-востоке МКАД**

м. Медведково, Алтуфьево, продажа здания и ЗУ на МКАД      Похожие объекты



пн-пт: 10:00 - 20:00  
об-вс: выходной

+7 (495) 196-0865  
бесплатная консультация

ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

ГЛАВНАЯ    БАЗА НЕДВИЖИМОСТИ    КАРТА    УСЛУГИ    ОТЗЫВЫ    КОМПАНИЯ    КОНТАКТЫ

Главная > База недвижимости > Автосалоны > Московская область > м.ВДНХ > Ярославское шоссе > Продажа

## Автосалоны. рядом с МКАД, 1-я линия Ярославского ш.

Размещено 25 февраля 2019 в 13:05 - Объект №380



Автосалоны



### Задать вопрос об объекте:

Телефон \*

E-mail \*

Здравствуйте, хочу подробнее узнать об объекте №380 «Автосалоны. рядом с МКАД, 1-я линия Ярославского ш.»



Какой код

на  Введите символы, картинке? которые показаны на \* картинке.

Отправить

Версия для печати

Тип сделки: Продажа	м.ВДНХ	Шоссе: Ярославское шоссе	Площадь: 1446 м²
Цена 1450 у.е. за 1 кв.м	Цена 89210 руб. за 1 кв.м		

**Продажа ЗУ и здания под автосалон и техцентр (СТОА)**  
Северо-Восток МКАД, ст. метро ВДНХ, ж/д станция Перловская  
Рядом с МКАД, первая линия Ярославского шоссе

**Общая площадь: 1'446.6 кв.м. Оставьте Заявку!**  
**Площадь ЗУ: 40 соток**  
**Стоимость: 129'000'000 рублей. Звоните!**

О наличии площади, подходящей под ваши требования, Вы сможете узнать по телефону или e-mail, указанным ниже

Одноэтажное отдельно стоящее здание (многофункциональный комплекс)  
Включает в себя: шоурум, зону сервиса, автомойку, офисные помещения  
Ворота: бшт

Здание независимое, имеет свою стоянку для автомобилей  
Удобно использовать для продажи, обслуживания и ремонта автомобилей или любой другой наземной и водной техники и т.д.

Электричество: 90 кВт  
Тепло: без ограничений (собственное ИТП)  
Вода и канализация: без ограничений

- Основные преимущества объекта:
- здание расположено на первой линии Ярославского шоссе
  - территория огорожена, освещена, благоустроена
  - имеет большую парковку/стоянку для всех видов автотранспорта клиентов и сотрудников
  - удобный заезд на территорию

Все расчёты по договорам производятся сторонами безналичным способом и в российских рублях

Настоящая информация является предварительной и может быть изменена без уведомления

Окончательные условия приобретения прав (площадь, цена, другие условия сделки) согласовываются Продавцом и Покупателем, и письменно закрепляются в Договоре

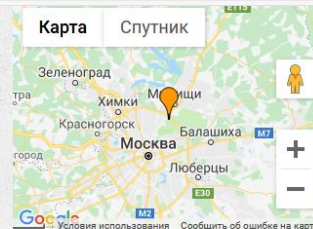
За дополнительной и самой актуальной информацией обращайтесь:

Эл. почта: info@apkn.msk.ru

Телефоны: +7925-036-9630, +7916-086-6575, или 8(495)196-0865

Не хватает ресурсов на поиск здания под автосалон на продажу, всё читать и изучать? Просто оставьте заявку!

Автосалон и техцентр рядом с МКАД, на первой линии Ярославского ш., ст. метро ВДНХ и ж/д станция



**Таблица 38 Данные по ставкам арендной платы для помещений объекта оценки**

№	объект	права	местонахождение	арендная плата в месяц, руб.	площадь, кв.м.	ставка арендной платы за кв.м. в месяц, руб.	общее состояние	инженерные коммуникации	отделка	использование	описание	источник	дата
1	автосалон	аренда	Московская область, г. Краснознаменск, Березовая аллея, 1/2 (43-й км Минского шоссе)	1 604 167	1750,0	917	хорошее	все коммуникации	требуется косметический ремонт	автосалон	Компания Гема Инвест предлагает в аренду профессиональный автосалон в Одинцовском районе Московской области, 43-й км Минского шоссе: 25 км от МКАД Первая линия федеральной трассы (пересечение Минского шоссе с Московским малым кольцом) Характеристики: Панорамное остекление шоурумов. Ворота для коммерческого автотранспорта. Собственная огороженная территория.	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamenck/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_1750_kv.m_1517546113">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamenck/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_1750_kv.m_1517546113</a>	мар.19
2	автосалон	аренда	г. Москва, Можайское шоссе, д. 168	2 108 333	2200,0	958	хорошее	все коммуникации	типичная	автосалон	Компания Гема Инвест предлагает в аренду профессиональный автосалон на пересечении МКАД и Можайского шоссе. Помещение идеально подойдет для организации дилерского автоцентра, магазина автозапчастей, а также техцентра, автомойки и тюнинг ателье. Как опытный застройщик при планировании, проектировании и строительстве здания под автосалон мы учли все специфические особенности и потребности автомобильного бизнеса. Полная планировка объекта прилагается. В автосалоне сделана чистовая отделка. Объект соответствует всем инженерно-техническим требованиям и готов к въезду. Аренда автосалона на пересечении МКАД и Можайского шоссе дает ряд преимуществ: – транспортный поток 200000 ам/сутки – удобный заезд как со стороны МКАД, так и Можайского ш. (новая транспортная развязка, незагруженное западное направление) – парковочные места для сотрудников и клиентов (наземная парковка перед автосалоном + многоярусный паркинг в шаговой доступности от автосалона) – транспортная доступность для клиентов (автобусы и маршрутки, в том числе бесплатные, от м. Молодежная, Кунцевская и Славянский бульвар) – развитая инфраструктура (в пешей доступности находятся фитнес-клуб, столовая и кафетерий, гипермаркет «Ашан», активно-развивающийся БЦ класса «А») Как управляющая компания мы предоставляем арендаторам комплекс дополнительных услуг по инженерно-технической поддержке здания, благоустройству территории и оперативному решению всех возникающих текущих вопросов. Наши специалисты всегда находятся на объекте и готовы ответить на ваши вопросы, провести просмотр и помочь принять правильное решение.	<a href="https://www.avito.ru/novoivanovskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovogo_pomescheniya_ploschadyu_2200_kv.m_1558451527">https://www.avito.ru/novoivanovskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovogo_pomescheniya_ploschadyu_2200_kv.m_1558451527</a>	мар.19
3	автосалон	аренда	Московская область, г. Краснознаменск, Березовая аллея, 1/6 (43-й км Минского шоссе)	3 022 250	3297,0	917	хорошее	все коммуникации	требуется косметический ремонт	автосалон	Компания Гема Инвест предлагает в аренду профессиональные автосалоны (два отдельно стоящих здания) в Одинцовском районе Московской области, 43-й км Минского шоссе: 25 км от МКАД Первая линия федеральной трассы (пересечение Минского шоссе с Московским малым кольцом) Характеристики: Панорамное остекление шоурумов. Ворота для коммерческого автотранспорта. Наличие приямков для грузового автотранспорта в ремзонах. Собственная огороженная территория для каждого автосалона.	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamenck/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovogo_pomescheniya_3297_kv.m_1355650521">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamenck/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovogo_pomescheniya_3297_kv.m_1355650521</a>	мар.19

Таблица 39 Страницы из сети «Интернет» с аналогами

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_krasnoznamensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_pomescheniya\\_1750\\_kv.m\\_1517546113](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamensk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_1750_kv.m_1517546113)
Поиск


## Аренда помещения 1750 кв.м








№ 1517546113, размещено 15 февраля в 10:20 565 (+3)








Добавить в избранное
Добавить заметку

**11 000 Р в год за м²**

Залог 11 000 Р



Площадь: 1750 м²



**8 495 134-76-60**

**ГЕМА Инвест**  
Агентство

Адрес  
Московская область, г. Краснознаменск,  
Березовая аллея, 1/2

**ГЕМА Инвест**

ГЕМА Инвест - крупная строительно-инвестиционная компания, которая комплексно управляет собственными объектами недвижимости на протяжении 20 лет.

50 объявлений агентства

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_krasnoznamensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_pomescheniya\\_1750\\_kv.m\\_1517546113](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamensk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_1750_kv.m_1517546113)
Поиск

♥
Аренда помещения 1750 кв.м
11 000 Р в год за м²

ГЕМА Инвест
8 495 134-76-60

Адрес: Московская область, г. Краснознаменск, Березовая аллея, 1/2

Посмотреть карту

Компания Гема Инвест предлагает в аренду профессиональный автосалон в Одинцовском районе Московской области, 43-й км Минского шоссе: 25 км от МКАД Первая линия федеральной трассы (пересечение Минского шоссе с Московским малым кольцом) Характеристики: Панорамное остекление шоурумов. Ворота для коммерческого автотранспорта. Собственная огороженная территория.

## Аренда торгового помещения площадью 2200 кв.м

11 500 Р в год за м<sup>2</sup>

Залог 11 500 Р

№ 1558451527, размещено 14 февраля в 09:37 708 (+2)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 495 134-76-60

ГЕМА Инвест  
Агентство

Адрес  
г. Москва, Можайское шоссе, д. 168

ГЕМА Инвест

ГЕМА Инвест - крупная строительно-инвестиционная компания, которая комплексно управляет собственными объектами недвижимости на протяжении 20 лет.



50 объявлений агентства



Площадь: 2200 м<sup>2</sup>

Адрес: г. Москва, Можайское шоссе, д. 168

Посмотреть карту

Аренда торгового помещения площадью ... 11 500 Р в год за м<sup>2</sup>

ГЕМА Инвест 8 495 134-76-60

Компания Гема Инвест предлагает в аренду профессиональный автосалон на пересечении МКАД и Можайского шоссе. Помещение идеально подойдет для организации дилерского автоцентра, магазина автозапчастей, а также техцентра, автомойки и тюнинг ателье. Как опытный застройщик при планировании, проектировании и строительстве здания под автосалон мы учли все специфические особенности и потребности автомобильного бизнеса. Полная планировка объекта прилагается. В автосалоне сделана чистовая отделка. Объект соответствует всем инженерно-техническим требованиям и готов к въезду. Аренда автосалона на пересечении МКАД и Можайского шоссе дает ряд преимуществ: – транспортный поток 200000 ам/сутки – удобный заезд как со стороны МКАД, так и Можайского ш. (новая транспортная развязка, незагруженное западное направление) – парковочные места для сотрудников и клиентов (наземная парковка перед автосалоном + многоярусный паркинг в шаговой доступности от автосалона) – транспортная доступность для клиентов (автобусы и маршрутки, в том числе бесплатные, от м. Молодежная, Кунцевская и Славянский бульвар) – развитая инфраструктура (в пешей доступности находятся фитнес-клуб, столовая и кафетерий, гипермаркет «Ашан», активно-развивающийся БЦ класса «А») Как управляющая компания мы предоставляем арендаторам комплекс дополнительных услуг по инженерно-технической поддержке здания, благоустройству территории и оперативному решению всех возникающих текущих вопросов. Наши специалисты всегда находятся на объекте и готовы ответить на ваши вопросы, провести просмотр и помочь принять правильное решение.

## Аренда торгового помещения 3297 кв.м

11 000 ₺ в год за м²

№ 13556650521, размещено 14 февраля в 09:37 808 (+4)

Залог 11 000 ₺

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 495 134-76-60

ГЕМА Инвест  
Агентство

Адрес  
Московская область, г. Краснознаменск,  
Березовая аллея, 1/6

ГЕМА Инвест

ГЕМА Инвест - крупная строительно-инвестиционная компания, которая комплексно управляет собственными объектами недвижимости на протяжении 20 лет.



50 объявлений агентства



Площадь: 3297 м²

Адрес: Московская область, г. Краснознаменск, Березовая аллея, 1/6

Посмотреть карту

Компания Гема Инвест предлагает в аренду профессиональные автосалоны (два отдельно стоящих здания) в Одинцовском районе Московской области, 43-й км Минского шоссе: 25 км от МКАД Первая линия федеральной трассы (пересечение Минского шоссе с Московским малым кольцом) Характеристики: Панорамное остекление шоурумов. Ворота для коммерческого автотранспорта. Наличие приемков для грузового автотранспорта в ремзонах. Собственная огороженная территория для каждого автосалона.

### 11.3 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- [1] Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. Спб.: Издательство «МКС», 2003.
- [2] Оценка недвижимости. – 11-е издание. / Пер. с англ. под общ. ред. И.Л.Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2007. – 944 с.: ил. – Сер. Энциклопедия оценки.
- [3] Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П. Антонова. – М.: Издательский дом «Русская оценка», 2006.
- [4] Конституция Российской Федерации (с последними поправками).
- [5] Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ (с последними изменениями и дополнениями).
- [6] Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ (с последними изменениями и дополнениями).
- [7] Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с последними изменениями и дополнениями).
- [8] Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.
- [9] Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.
- [10] Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.
- [11] Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.
- [12] Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утверждено Советом Ассоциации оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с последними изменениями и дополнениями).
- [13] Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).

#### Затратный подход

- [ЗП.1] Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник / Под ред.В.И.Кошкина - М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002.
- [ЗП.2] Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости: учебник. – СПб.: Издательство «МКС», 2007.
- [ЗП.4] Индексы цен в строительстве. Июль 2018. Выпуск 104. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ».
- [ЗП.5] С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016. – 518с.

#### Статистические данные и сведения из СМИ

- [СМИ.1] Портал услуг Публичная кадастровая карта: <http://pkk5.rosreestr.ru>.
- [СМИ.2] Федеральная налоговая служба: <https://egrul.nalog.ru/> (раздел «Сведения о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств»).
- [СМИ.3] Информационное агентство «Финмаркет»: <http://www.finmarket.ru/> (раздел «Валюта/ЦБ РФ/Курсы валют ЦБ РФ, конвертор валют»).
- [СМИ.4] Официальный сайт Министерства имущественных отношений Российской Федерации: <http://www.mgi.ru/> (раздел «Оценочная деятельность»).
- [СМИ.5] Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации: <http://economy.gov.ru/mines/main>.
- [СМИ.6] Официальный сайт Страховой компании «Росгосстрах»: <http://www.rgs.ru>.
- [СМИ.7] Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации: <http://www.cbr.ru/> (раздел «Ставки рынка ГКО-ОФЗ»).
- [СМИ.8] Сайты риэлтерских фирм, газет, журналов, баз данных недвижимости:
- Сайт объявлений «Авито»: <https://www.avito.ru>;
  - База данных о недвижимости «ЦИАН»: <https://www.cian.ru>;
  - Сайт недвижимости «РОСРИЭЛТ»: <https://rosrealt.ru>;
  - Сайт газеты «Из рук в руки»: <http://irr.ru>.

## 11.4 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ ОЦЕНКИ

		
<b>СТРАХОВОЙ ПОЛИС</b>	<b>№ 18670B4000047</b>	<b>INSURANCE POLICY</b>
<b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.</b>		
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): <b>Общество с ограниченной ответственностью «НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»</b>		
Адрес местонахождения на основании устава: <b>236000, г. Калининград, ул. Д. Донского, д. 18.</b>		
<p><b>Объект страхования:</b> не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>		
<p><b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>		
<p><b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.</p>		
<b>Страховая сумма</b> <i>(цифрами и прописью)</i>	<b>Франшиза</b> <i>(в % от страховой суммы)</i>	<b>Страховая премия</b> <i>(цифрами и прописью)</i>
<b>100 000 000</b> <b>(Сто миллионов) рублей</b>	<b>Не устанавливается</b>	<b>39000 (Тридцать девять тысяч) рублей</b>
Лимит ответственности по одному страховому случаю		Не устанавливается
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> <i>(в % от страховой суммы)</i>	<b>0,039%</b>	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	<p>В рассрочку, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: • первый страховой взнос в размере <b>19 500 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)</b> оплачивается не позднее «17» марта 2018 г., второй страховой взнос в размере <b>19 500 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)</b> оплачивается не позднее «17» июля 2018 г.</p>	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	<b>с « 18 » марта 2018 г.</b>	<b>по « 17 » марта 2019 г.</b>
<p><b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).</p>		
<b>СТРАХОВЩИК:</b>		
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»          Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.          Калининградский филиал: г. Калининград, проспект Мира, 144</p>		
От имени Страховщика:		
		
<p>М.П. <b>Л.В. Рыбачук</b>  <b>СТРАХОВОЙ ДОМ</b></p>		
Место выдачи Страхового полиса: <b>г. Калининград</b>		Дата выдачи: <b>« 05 » марта 2018 г.</b>
<p>ИНН 7710025574 · КПП 501700001 · СООО «ВСК» р/с 40701810800020001241 · к/с 30101810400000000225 · БИК 044525225 · ОАО «Сбербанк России» г. Москва          г. Островная Str., Moscow, 121552, Russia тел.: +7 (495) 624-34-34 · www.vsk.ru · Лицензия ФССН №062177 · 121502, Москва, ул. Островная, 4 · тел.: (495) 785-27-76 · факс: (495) 624-34-34</p>		



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 748



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 413687

Настоящий диплом выдан Сергиенко  
Георгию Анатольевичу  
в том, что он(а) с 07 октября 2002 по 17 мая 2003 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте  
"Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина"  
школа управления  
по программе "Профессиональная оценка  
и экспертиза объектов и прав собственности  
Специализация: "Оценка стоимости  
предприятий (бизнеса)"  
Государственная аттестационная комиссия решением от 17 мая 2003 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Сергиенко  
Георгия Анатольевича  
на ведение профессиональной деятельности в сфере "Профессиональ-  
ная оценка и экспертиза объектов и прав  
собственности. Специализация: "Оценка  
стоимости предприятий (бизнеса)"  
Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
М. П. [подпись]  
Ростов (директор)  
Город Тамбов 2003

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 013189-1

« 13 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Сергиенко Георгию Анатольевичу

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

от « 13 » июня 20 18 г. № 71

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 13 » июня 20 21 г.

АО «Спринт», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. Т3 № 267. Тел.: (495) 726-47-42, www.sprint.ru



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

24.01.2014 г.

№ 1230

**Сергиенко  
Георгий Анатольевич**

Паспорт 27 03 830911, выдан ОВД Ленинградского района г. Калининграда.  
Дата выдачи 20.10.2003 г. Код подразделения 392-002

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 24.01.2014 г. за № 1230

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 23.01.2014 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

001230

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



*в интересах оценщика!*

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1  
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 27681  
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**ООО "НЦ "БАЛТЭКСПЕРТИЗА"**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

**Сергиенко Георгий Анатольевич**

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 24.01.2014 года за  
регистрационным номером № 1230**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14.01.2019 г.

Дата составления выписки 14.01.2019 г.


Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева



## 11.5 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** "23" декабря 2010 года

**Документы-основания:** • Договор на реализацию инвестиционного проекта по проектированию и строительству объекта от 28.02.2008

- Дополнительное соглашение от 12.10.2010 №1 к договору от 28.02.2008 на реализацию инвестиционного проекта по проектированию и строительству объекта
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 07.07.2010 №RU 50314000-151
- Акт приемки-передачи земельного участка и законченного строительством объекта от 13.10.2010 к договору от 28.02.2008 на реализацию инвестиционного проекта по проектированию и строительству объекта


**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер сервис Ю4", ИНН: 7729415863, ОГРН: 1027700335134, дата гос.регистрации: 06.06.2002, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 772801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, Новоясеневский проспект, д.8

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 3002,6 кв. м, инв.№ 251:072-1268, лит. Б, адрес объекта: Московская область, г.Реутов, МКАД, 3км., д.11

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-62/115/2010-430

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" декабря 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-62/115/2010-430

  
Жуковская О. Е. (подпись)  
М.П.

**Регистратор**

**50-АБН 112891**



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:**

"23" декабря 2010 года

**Документы-основания:** • Договор на реализацию инвестиционного проекта по проектированию и строительству объекта от 28.02.2008

• Акт приемки-передачи земельного участка и законченного строительством объекта от 13.10.2010 к договору от 28.02.2008 на реализацию инвестиционного проекта по проектированию и строительству объекта

• Дополнительное соглашение от 12.10.2010 №1 к договору от 28.02.2008 на реализацию инвестиционного проекта по проектированию и строительству объекта

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер сервис Ю4", ИНН: 7729415863, ОГРН: 1027700335134, дата гос.регистрации: 06.06.2002, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 772801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, Новоясеневский проспект, д.8

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение и строительство придорожного комплекса, общая площадь 6741 кв. м, адрес объекта: Московская область, г.Реутов, 3 км МКАД

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:48:0010411:40

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" декабря 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-62/115/2010-431



Регистратор

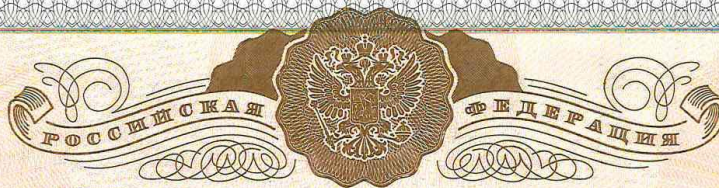
Жуковская О.Н.



(подпись)

50-АБН 112892

ЗАО фирма "ЭПО", г. Москва, ул.2149, 2010 г., 9900005.16



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:**

"31" декабря 2014 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи земельного участка от 19.12.2014 №182

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер сервис Ю4", ИНН: 7729415863, ОГРН: 1027700335134, дата гос.регистрации: 06.06.2002, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 772801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, Новоясеневский проспект, д.8

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: размещение и строительство придорожного комплекса, общая площадь 70 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, город Реутов, 3 км МКАД

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:48:0010411:384

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-48/045/2014-359

Регистратор

Воловая А. А.

М.П.

(подпись)

50-АК 041915





# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ



*Здание*

вид объекта недвижимого имущества

*Дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей*


наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	-	
Муниципальное образование	Тип	-
	Наименование	-
Населенный пункт	Тип	-
	Наименование	-
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	-
	Наименование	-
Номер дома	-	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	Б	
Иное описание местоположения	Московская область, городской округ Реутов, город Реутов, МКАД 3 км, д.11	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	251:072-1268

Технический паспорт составлен по состоянию на «18» декабря 2014 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Железнодорожный филиал Реутовский отдел	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Ф.И.О.) (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности)	Подпись, печать
		Начальник Реутовского отдела Железнодорожного филиала ГУП МО «МОБТИ»  <i>Шомполова Н.А.</i>	



## 2. Опись (состав) технического паспорта:

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения о здании	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационная схема	5
6	Ситуационный план (М 1:1000)	6
7	План 1-го этажа здания (М 1:200)	7
8	План 2-го этажа здания (М 1:200)	8
9	Экспликация к плану этажей здания	9-10
10	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	11

### 3. Общие сведения о здании:

Наименование Дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей  
Год завершения строительства 2010  
Год ввода в эксплуатацию 2010  
Материал стен Сендвич-панели  
Количество этажей:  
    количество надземных этажей 2 количество подземных этажей нет  
Строительный объем 17666,0 куб.м., в том числе надземной части 17666,0 куб.м.  
Общая площадь здания по внутреннему обмеру 2987,2 кв.м.  
Площадь застройки 2274,1 кв.м.

#### 3.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес (местоположение)	
Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	
Литера	

#### 3.2. Сведения об ограничениях (обременениях)

---

---

---

---

#### 3.3. Стоимость

Балансовая стоимость ( для юридических лиц) \_\_\_\_\_ руб.  
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
(для физических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

#### 3.4. Примечание

Уменьшение общей площади помещения с 3002,6 кв.м. на 2987,2 кв.м. связано с возведением дополнительных перегородок и пересчетом площади лестничных клеток без учета горизонтальной проекции лестничных маршей.  
Границы земельного участка на ситуационном плане М 1:1000 указаны на основании кадастровой выписки о земельном участке от "21" ноября 2014г. №МО-14/3В-1954763 (Разрешенное использование: размещение и строительство придорожного комплекса), кадастровой выписки о земельном участке от "21" ноября 2014г. №МО-14/3В-1954738 (Разрешенное использование: размещение и строительство придорожного комплекса).

#### 4. Состав объекта

№ и литера на плане	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию	Для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на (руб.)
1	2	3	4	5
Б	Дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей	2010	-----	-----

## 5. СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА

Дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей  
наименование здания

Лист 1 Всего листов 1



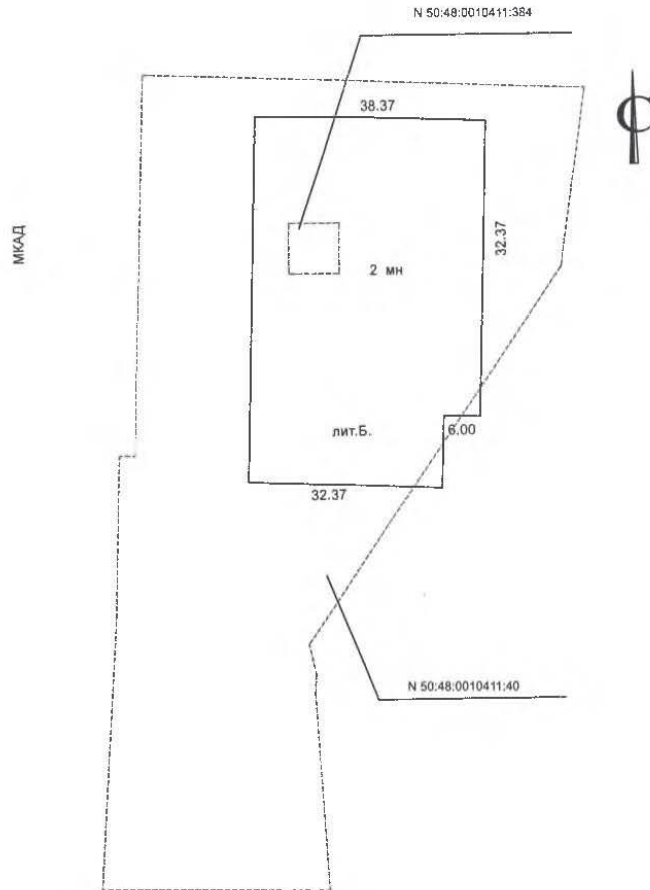
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Жеребина Е.А.	<i>Жеребина Е.А.</i>	Ванькова С.Е.	

## 6. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей  
наименование здания

М 1:1000

Лист 1 Всего листов 1



условные обозначения:

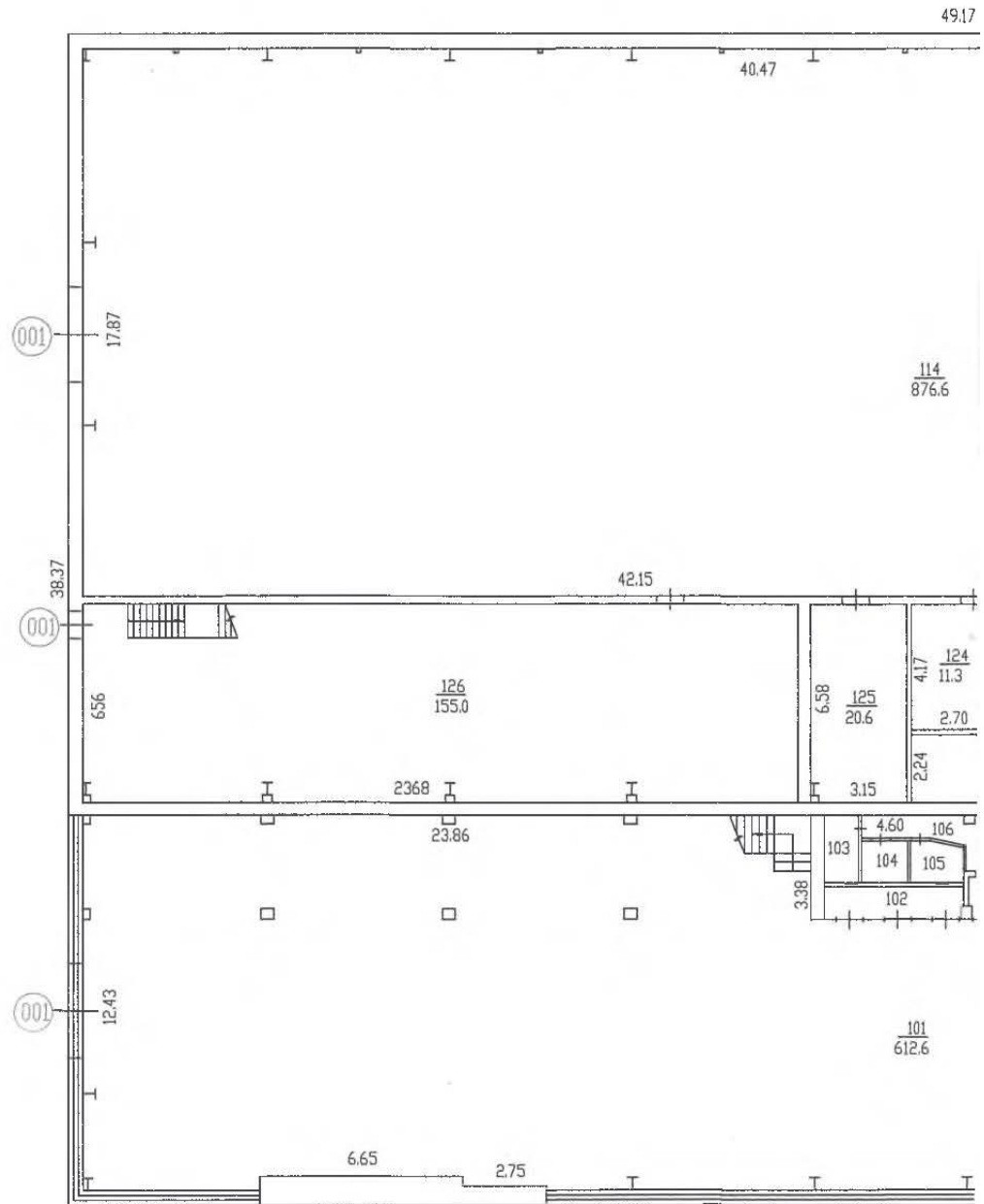
----- граница земельного участка согласно  
кадастровой выписке о земельном участке

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Жеребина Е.А.		Ванькова С.Е.	

7. План 1-го этажа з)

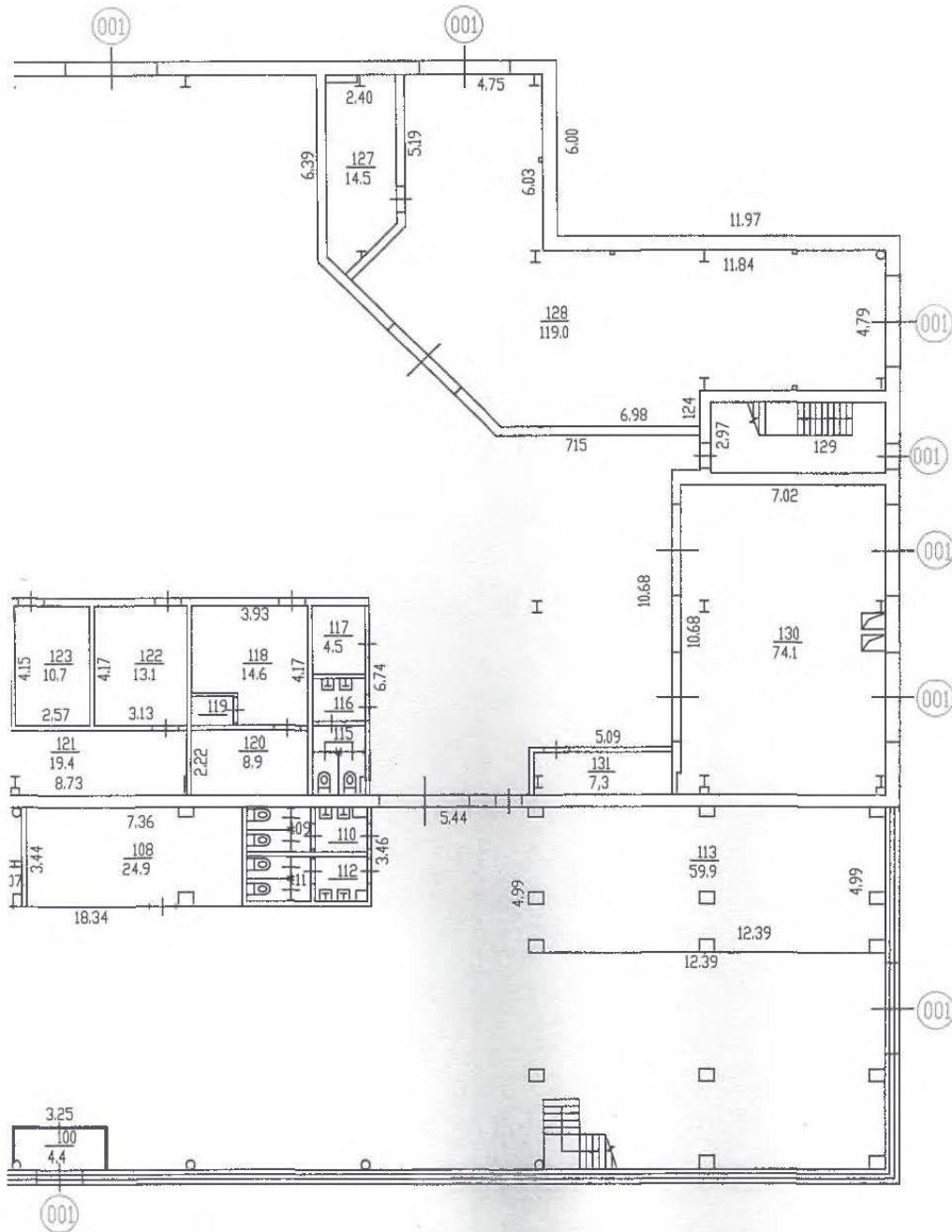
M 1:200

Лис



ИННЯ

1 Всего листов 1

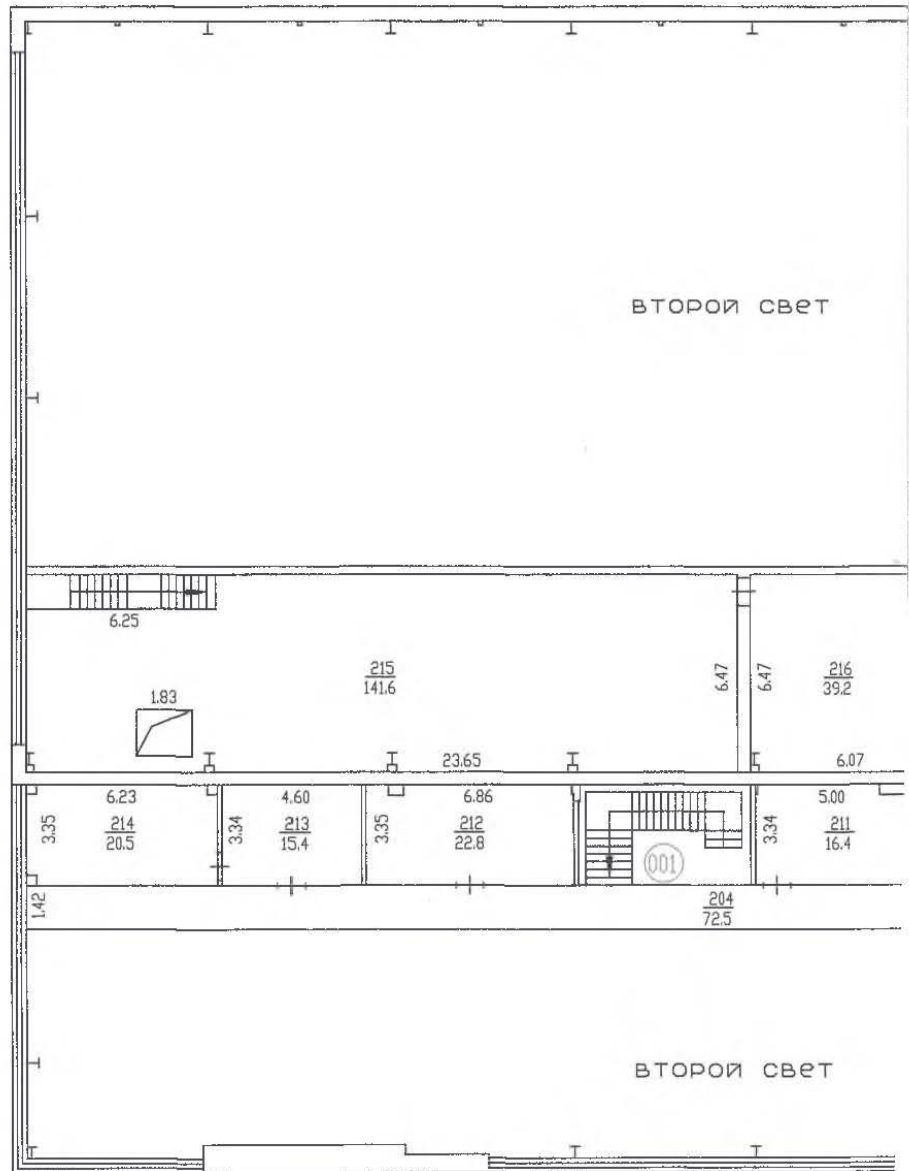


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Жеребина Е.А.	<i>[Signature]</i>	Ванькова С.Е.	



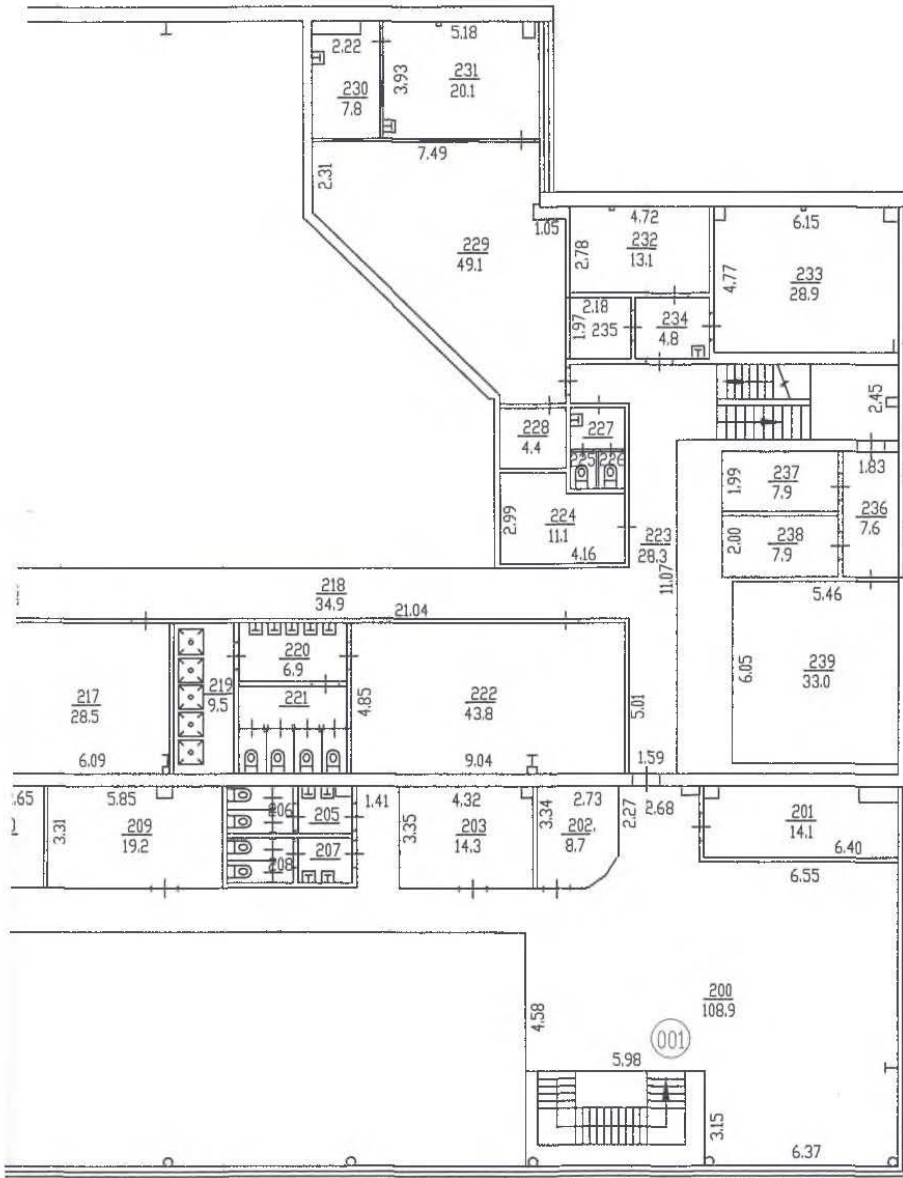
# 8. План 2-го этажа

М 1:200



ИНИЯ

1 Всего листов 1



Этаж

2  
1

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Жеребина Е.А.	<i>[Signature]</i>	Ванькова С.Е.	

### 9.Экспликация к плану этажей здания

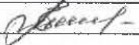

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно переоборудовано
							основная	вспомогательная		
Г	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	1	001	100	тамбур	$1.39*3.20-3.14*0.15*0.15$	4,4		4,4	6,22	
Б			101	демонстрационный зал	$23,86*12,43+18,34*9,03+17,83*12,43-3,25*1,44-4,99*12,39-0,43*0,53*3-0,3*0,62*2-0,14*0,14-3,14*0,15*0,15*3-0,45*6,65-0,14*2,75$	612,6	612,6		2,64	
Б			102	комната фин.расчетов	$4.65*1.08-0.45*0.05$	5,0	5,0			5,0
Б			103	касса	$2.18*1.12$	2,4	2,4			
Б			104	касса	$1.39*1.53$	2,1	2,1			2,1
Б			105	касса	$1.39*0.69+(1.39+1.16)/2*1.08$	2,3	2,3			2,3
Б			106	коридор	$2,30*0,79+(0,79+1,12)/2*1,13+0,76*1,15-0,28*0,38+1,12*1,15-3,14*0,16*0,16$	4,9		4,9		4,9
Б			107	коридор	$1,14*1,40-0,11*0,44-0,44*0,32$	1,4		1,4		
Б			108	помещение охраны	$7.36*3.44-0.51*0.5-0.51*0.34$	24,9	24,9			
Б			109	туалет	$2.17*1.58$	3,4		3,4		
Б			110	умывальная	$1.76*1.56-0.49*0.35$	2,6		2,6		
Б			111	туалет	$2.14*1.57$	3,4		3,4		
Б			112	умывальная	$1.74*1.57-0.37*0.38$	2,6		2,6		
Б			113	зона ожид. для клиен.	$4.99*12.39-0.43*0.53*6-0.53*0.36*3$	59,9	59,9			
Б			114	цех слесарного ремонт	$40.47*17.87+(((11.48+5.58)/2)*6.27)+6.74*10.77-5.09*1.64+6.18*5.58+0.97*1.24$	876,6	876,6		9,23	
Б			115	туалет	$1.75*2.25-0.63*0.18$	3,8		3,8		
Б			116	умывальная	$1.79*1.5$	2,7		2,7		
Б			117	электрощитовая	$2.49*1.81-0.26*0.12$	4,5		4,5		
Б			118	кабинет	$3.93*4.17-1.17*1.54$	14,6	14,6			
Б			119	подсобное помещ.	$1.01*1.4$	1,4		1,4		
Б			120	подсобное помещ.	$2.22*4.0$	8,9		8,9		
Б			121	складское помещ.	$8.73*2.24-0.29*0.30-0.62*0.07$	19,4	19,4			
Б			122	агрегарный участок	$3.13*4.17$	13,1	13,1			
Б			123	агрегарный участок	$4.15*2.57$	10,7	10,7			
Б			124	агрегарный участок	$4.17*2.70$	11,3	11,3			
Б			125	агрегарный участок	$3.15*6.58-0.29*0.3$	20,6	20,6			
Б			126	склад	$23,68*6,56-0,29*0,3*4$	155,0	155,0			
Б			127	очистные сооружения	$((6.27+5.1)/2)*2.4+((2.62*0.86)/2)-1.09*0.27$	14,5		14,5	2,64	
Б			128	участок мойки ав-лей	$((5.19+6.03)/2)*4.75+(((11.84+13.34)/2)*6.03)-1.24*6.36-0.14*0.14*4+24.4$	119,0	119,0			
Б			129	лестничная клетка	$5.93*2.97$	17,6		17,6		
Б			130	участок инт.приемки	$10.60*7.02-0.55*0.8*2-0.29*0.3+0.14*0.74$	74,1	74,1			
Б			131	подсобное	$4.93*1.47$	7,3		7,3		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	2	001	200	кафетерий	$9,15*12,35-5,98*3,15+5,41*3,34-8,7-0,58*0,28+6,55*0,87-3,14*0,15*0,15*2$	108,9	108,9		3,67	
Б			201	кладовая	$2,33*6,4-0,51*0,4-0,51*1,26$	14,1		14,1		
Б			202	кабинет	$2,31*2,93+((2,27+2,93)/2)*0,42+(((1,67+2,31)/2)*0,41)$	8,7	8,7			
Б			203	кабинет	$4,32*3,35-0,36*0,37$	14,3	14,3			
Б			204	рекреация	$47,72*1,42+1,41*3,33$	72,5		72,5		
Б			205	умывальная	$1,56*1,98-0,34*0,52$	2,9		2,9		
Б			206	туалет	$1,99*1,56-0,22*0,31$	3,0		3,0		
Б			207	умывальная	$1,47*1,98$	2,9		2,9		
Б			208	туалет	$1,46*2,0$	2,9		2,9		
Б			209	кабинет	$5,85*3,31-0,51*0,37$	19,2		19,2		
Б			210	кабинет	$2,65*3,35-0,34*0,51$	8,7		8,7		
Б			211	кабинет	$5,0*3,34-0,31*0,07-0,33*0,9$	16,4		16,4		
Б			212	бухгалтерия	$6,86*3,35-0,3*0,07-0,51*0,36$	22,8		22,8		
Б			213	кабинет	$4,6*3,34$	15,4		15,4		
Б			214	кабинет	$6,23*3,35-0,35*0,35-0,3*0,35-0,32*0,31$	20,5		20,5		
Б			215	склад	$23,65*6,47-6,25*1,32-1,83*1,53-0,27*0,31*4$	141,6		141,6		
Б			216	венткамера	$6,07*6,47-0,27*0,31$	39,2		39,2		
Б			217	венткамера	$6,09*4,69-0,27*0,31$	28,5		28,5		
Б			218	коридор	$21,04*1,66$	34,9		34,9		
Б			219	душевая	$4,86*1,95$	9,5		9,5		
Б			220	умывальная	$3,52*1,95$	6,9		6,9		
Б			221	туалет	$2,75*3,51$	9,7		9,7		
Б			222	раздевалка	$9,04*4,85-0,27*0,31$	43,8		43,8		
Б			223	коридор	$13,52*1,59+1,97*1,45+2,45*1,59$	28,3		28,3		
Б			224	раздевалка	$4,16*2,99-1,96*0,69$	11,1		11,1		
Б			225	туалет	$1,23*0,87$	1,1		1,1		
Б			226	туалет	$1,21*0,86$	1,0		1,0		
Б			227	умывальная	$1,82*1,38$	2,5		2,5		
Б			228	подсобное	$1,99*2,19$	4,4		4,4		
Б			229	столовая	$2,31*7,49+(((8,24+2,20)/2)*6,03)+0,28*2,20-0,21*1,05-0,28*0,3$	49,1	49,1			49,1
Б			230	подсобное помещ.	$2,22*3,38+0,55*0,62$	7,8		7,8		
Б			231	кухня	$3,93*5,18-0,15*0,15-0,55*0,39$	20,1		20,1		
Б			232	учебный кабинет	$4,72*2,78-0,12*0,27-0,15*0,15$	13,1		13,1		
Б			233	учебный кабинет	$4,77*6,15-0,36*0,46-0,14*0,14-0,49*0,46$	28,9		28,9		
Б			234	коридор	$2,45*1,97$	4,8		4,8		
Б			235	кладовая	$2,18*1,97$	4,3		4,3	3,67	4,3
Б			236	коридор	$1,83*4,13$	7,6		7,6	1,71	
Б			237	серверная	$1,99*3,96$	7,9		7,9		
Б			238	тех.помещение	$2,0*3,97$	7,9		7,9		
Б			239	кабинет	$5,46*6,05$	33,0		33,0		
				Итого по пом. магазин № 001		2987,2	2491,2	496,0		67,7

### 10. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; Для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО «Дженсер сервис Ю4»	собственность	Договор на реализацию инвестиции проекта по проектированию и строительству объекта от 28.02.2008г. Доп. соглашение от 12.10.2010г. №1 к договору. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 07.07.2010г. № RU 50314000-151. Акт приемки-передачи земельного участка и законченного строительством объекта от 13.10.2010г. Свидетельство о государственной регистрации права от 23.12.2010г. в ЕГРП от 23.12.2010г. запись регистр. № 50-50-62/115/2010-430.	S=3002,6 кв.м.

### Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Жеребина Е.А.		Ванькова С.Е.	



Протокол, проиллюстрировано  
на 11 *фотоснимках*.  
Начальник Реутовского отдела  
Железнодорожного филиала ГУП МО «МОВТИ»  
Шопилова Н.А.  
М.П. *Шопилова*



**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**  
о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)
---

"29" октября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1788916	
Кадастровый номер:	50:48:0000000:27971
Номер кадастрового квартала:	50:48:0000000
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская область, г.Реутов, МКАД, 3км., д.11		
2	Основная характеристика:	площадь	3002.6	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	2	—	
		количество этажей		количество подземных этажей
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	37860984.44		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	50-50-62/115/2010-430, 251:072-1268, Б		
10	Особые отметки:	Наименование: Здание. Исполнитель работ: Нет		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник Балашихинского отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	О. А. Климкина (инициалы, фамилия)
--	--	---------------------------------------





ГЛАВА ГОРОДА РЕУТОВА

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 04.04.2010 № 120-Р

Об утверждении Разрешения №RU50314000-151 на ввод в эксплуатацию построенного ООО «Гарант-Сервис» объекта капитального строительства «Дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей» по адресу: Московская область, г. Реутов, 3-й км. МКАД, дом 11.

В соответствии с требованиями части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации и на основании положительного заключения Главного управления государственного строительного надзора Московской области:

Утвердить Разрешение № RU50314000-151 на ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства «Дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей» по адресу: Московская область, г. Реутов, 3-й км. МКАД, дом 11 (прилагается).

Глава города



А.Н.Ходырев





Утверждено  
Распоряжением Главы города  
от « 07 » 07 2010 г. № 1207

Кому Обществу с ограниченной  
(наименование застройщика)  
ответственностью  
(фамилия, имя, отчество - для граждан, полное наименование)  
«Тарант-Сервис»  
(организации - для юридических лиц)  
143960, Московская область,  
г. Реушов, ул. Сидорихиней, д. 7  
с/п почтовый индекс и адрес

**РАЗРЕШЕНИЕ**  
на ввод объекта в эксплуатацию

№ **RU 50314000 - 151**

1. Администрация города Реушов  
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти)

или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в экпл.

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает  
ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного  
(ненужное зачеркнуть)

объекта капитального строительства Финансовый центр по  
(наименование объекта капитального строительства)  
продаже и обслуживанию легковых  
(в соответствии с проектной документацией)  
автомобилей.

расположенного по адресу Московская область,  
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта)  
г. Реушов, 3-й км МКАД, д. 11  
Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
-------------------------	-------------------	------------	------------

**I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта**

Строительный объем – всего	куб.м		17666,0
в том числе надземной части	куб.м		17666,0
Общая площадь	кв.м		3002,6
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м		—
Количество зданий	штук		1

**II. Нежилые объекты**

**Объекты непроизводственного назначения**

(школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)

Количество мест			
Количество посещений			
Вместимость			
_____ иные показатели			
_____			

**Объекты производственного назначения**

Мощность			
Производительность			
Протяженность			
_____ иные показатели			
_____			
Материалы фундаментов			использован
Материалы стен			сервис-панели
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
<b>III. Объекты жилищного строительства</b>			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд, террас)	кв.м		
Количество этажей	штук		
Количество секций	секций		
Количество квартир, всего	штук/кв.м		
в том числе:			
1-комнатные	штук/кв.м		
2-комнатные	штук/кв.м		
3-комнатные	штук/кв.м		
4-комнатные	штук/кв.м		
более чем 4-комнатные	штук/кв.м		
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд, террас)	кв.м		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			

#### IV. Стоимость строительства

Стоимость строительства объекта – всего	тыс. рублей		
в том числе:			
строительно-монтажных работ	тыс. рублей		

*Зам. Главы Администрации*

должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

подпись

*В. М. Токашин*

расшифровка подписи

« 07 » июля 2010 г.

М. П.

л. 309-07

Российская Федерация  
Московская область

«Московское областное бюро технической инвентаризации»  
«Реутовский филиал  
ГУП МО «МОБТИ»

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**О степени (проценте) готовности объекта незавершенного строительства.**

**Дилерский центр по продаже, техобслуживанию и ремонту легковых автомобилей**

(наименование объекта недвижимости)

**Адрес (местоположения) объекта недвижимости:**

Район:  
Город ( др. поселение): **Реутов**  
Улица: 3-ий км. МКАД  
№ здания (участка):  
Учетный № 251:072-17-н

«СОГЛАСОВАНО»

Директор Реутовского филиала ГУП МО «МОБТИ»

Подпись \_\_\_\_\_  


Подпись \_\_\_\_\_  




3422125

<b>Заказчик</b>	ООО «Гарант-Сервис»
<b>Исполнитель</b>	Реутовский филиал ГУП МО «МОБТИ»
<b>Реквизиты исполнителя</b>	Юр.адрес:143965, г.Реутов, пр-т Юбилейный, д.2 Факт.адрес:143965, г.Реутов, пр-т Юбилейный, д.2 ИНН 5041011762,р/с 40702810300320000091, БИК044525219, к/с30101810900000000323.
<b>Назначение заключения</b>	Предоставление информации, необходимой для государственной регистрации права на объект незавершенного строительства.
<b>Дата обследования объекта</b>	10 января 2007г.

## 1. Исследовательская часть.

### 1.1 Перечень документации, использованной для составления заключения:

<b>Землеотводная документация</b>	1. Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) от 19 августа 2003 г. № 237 2. План участка кадастровый номер 50:48:0010410:0015 3. АКТ выбора земельного участка от 24.07.2003г.
<b>Разрешительная документация</b>	Разрешение на строительство № 216 от 20.07.2006
<b>Проектная документация</b>	План 1 этажа , план 2 этажа , разрез , фасад , пояснительная записка
<b>Исполнительная документация</b>	

## **1.2 Обследование объекта незавершенного строительства.**

10.01.2007 г. была произведена инвентаризация объекта незавершенного строительства – Дилерский центр по продаже, техобслуживанию и ремонту легковых автомобилей. Визуальное обследование, обмеры, техническое описание и определение технического состояния конструктивных элементов объекта производились в объеме требований действующих нормативов по технической инвентаризации с составлением технической документации установленного образца – технического описания объекта незавершенного строительства. Объекту учета присвоен инвентарный номер – 251:072-17-н

## **1.3 Описание объекта незавершенного строительства.**

Дилерский центр по продаже техобслуживанию и ремонту легковых автомобилей расположен в северной части города Реутова на расстоянии 100 м от жилого микрорайона № 6 и 10 м от кольцевой дороги. На дату первичной инвентаризации дилерского центра по продаже, техобслуживанию и ремонту легковых автомобилей выполнены работы по строительству нулевого цикла и возведению бетонного и ж/б фундамента. Частичны возведены конструкции металлического каркаса стен.

## **1.4 Вывод.**

На основании сопоставления результатов визуального обследования и обмеров объекта незавершенного строительства (дилерского центра по продаже, техобслуживанию и ремонту легковых автомобилей), а также представленной проектной документации можно сделать вывод о том, что на данном этапе строительство ведется в целом в соответствии с проектной документацией. Таким образом, подбор сборника и таблицы УПВС для определения степени (процента) готовности объекта незавершенного строительства можно осуществлять на основании технических характеристик объекта, приведенных в проектной документации.

## 2. Расчетная часть.

### 2.1 Техническое описание конструктивных элементов с указанием коэффициента завершенности.

Литера Б № Сборника 23 № Таблицы 24-б

Группа капитальности 1



1	2	3	4	5	6	7	8	
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов: (материал, конструкция, отделка и т.п.) по проекту (иное указать)	Удельный вес констр. элементов	Поправка к уд. весу	Удельный вес с поправкой	Коэффициент завершенн.	Фактический удельный вес.		
1	Фундаменты	Столбчатый фундамент	7	1	7	1	7	
2	а) стены и их наружная отделка	Панели «Термопанель-монолит» ПСБ, фасадные алюминиевые витражные конструкции	20	1	20	0,2	4	
	б) перегородки	Керамический кирпич						
3	перекрытия	Чердачные	20	1	20	0	0	
		Междуэтажные.						
		Надпольные	Сборные ж/б					
4	Крыша	Панели «Термопанель-монолит» ПСБ	24	1	24	0	0	
5	Полы	Керамогранит	4	1	4	0	0	
6	Оконные	фасадные алюминиевые витражные конструкции	6	1	6	0	0	
	Дверные	Глухие одностворчатые						
7	Внутренняя Отделка	Штукатурка, окраска	3	1	3	0	0	
8	Санитарно-электротех	Отопление	Есть	18	1	18	0	0
		Водопровод	Есть					
		Канализац.	Есть					
		Электроосв.	Есть					
		Радио						
		Телефон	Есть					
		Ванны						
		Вентиляция	Есть					
Горячее вод.	Есть							
	Лифты							
9	Прочие работы		8	1	8	0	0	
ИТОГО:			100		100		11	

## 2.2 Расчет процента готовности:(Pi)

$$Pi=11*100/100=11$$

## 2.3 Вывод:

На основании приведенных расчетов степень готовности объекта: «Дилерского центра по продаже, техобслуживанию и ремонту легковых автомобилей составляет» - 11%

Выполнил:		Проверил:	
Ф.И.О.	подпись	Ф.И.О.	подпись
Степушина Е.И.		Ванькова С.Е.	



**Формат федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области**  
(полное наименование органа кадастрового учета)

**КВ.1**

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

"24" февраля 2014 г. № МО-14/ЗВ-259564

1	Кадастровый номер: 50:48:0010411:40	2	Лист № 1	3	Всего листов: 6
4	Номер кадастрового квартала: 50:48:0010411				
<b>Общие сведения</b>					
5	Предельные номера: 50:48:0010410:15	7	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.12.2008		
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Реутов, 3 км МКАД				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Размещение и строительство придорожного комплекса				
11	Площадь: 6741 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 28148528.52	13	Системы координат: МСК-50, зона 2
Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем
14	Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер сервис Ю4"	Собственность	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.
15	Особые отметки: Кадастровый номер 50:48:0010411:40 равнозначен кадастровому номеру 50:48:010411:40. Сведения о зонах прилегаются на листе № 2				
16	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —				
17	Дополнительные сведения				
	17.1 —				
	17.2 —				
17.3 —					

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)



М.П.

(подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**  
"24" февраля 2014 г. № МО-14/ЗВ-259564

КВ.1

1		Кадастровый номер: 50:48:0010411:40	2	Лист № 2	3	Всего листов: 6
Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий						
№ п/п.	Описание зоны					
1	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона объектов магистрального нефтепровода "Ярославль-Москва" в границах г. о. Реутов Московской области", 50.48.2.12, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Карта(план) от 09.10.2013 № б/н, Распоряжение от 08.11.2013 № 129, Письмо от 09.11.2013 № 52-04-04/25662, Доверенность от 15.05.2013 № 21-19/155, Свидетельство о государственной регистрации права от 30.12.2002 № АА 00234. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона объектов магистрального нефтепровода "Ярославль-Москва" в границах г. о. Реутов Московской области", 50.48.2.12, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Карта(план) от 09.10.2013 № б/н, Распоряжение от 08.11.2013 № 129, Письмо от 09.11.2013 № 52-04-04/25662, Доверенность от 15.05.2013 № 21-19/155, Свидетельство о государственной регистрации права от 30.12.2002 № АА 00234.					
15	1	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Реутовская Б", 50.48.2.8, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охраняемых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Реутовская Б", 50.48.2.8, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охраняемых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.				
	2	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Реутовская Б", 50.48.2.8, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охраняемых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Реутовская Б", 50.48.2.8, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охраняемых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.				

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

А.И  
алы, фа

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**  
"24" февраля 2014 г. № МО-14/ЗВ-259564

КВ.3

1		Кадастровый номер: 50:48:0010411:40		2	Лист № 4	3	Всего листов: 6
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения			
	2	3	4	5			
1	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Сбербанк России"			
2	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Сбербанк России"			
3	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Сбербанк России"			
4	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Сбербанк России"			
5	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Сбербанк России"			
6	—	весь	Участие в сделке	Открытое акционерное общество "Сбербанк России"			
7	—	весь	Участие в сделке	Открытое акционерное общество "Сбербанк России"			

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А.Н.Бас  
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ  
"24" февраля 2014 г. № МО-14/ЗВ-259564

1		Кадастровый номер: 50:48:0010411:40		2		3		4	
Описание местоположения границ земельного участка									
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Номера смежных участков	Особые отметки		
	2	3	4	5	6	7	8		
1	1	13	92° 29'	30.94	—	—	—		
2	2	1	2° 9'	51.59	—	77:03:0006022:46	Адрес отсутствует		
3	3	2	1° 58'	11.66	—	77:03:0006022:46	Адрес отсутствует		
4	4	3	91° 46'	2.59	—	77:03:0006022:46	Адрес отсутствует		
5	5	4	1° 58'	26.75	—	77:03:0006022:46	Адрес отсутствует		
6	6	5	3° 54'	45.64	—	77:03:0006022:46	Адрес отсутствует		
7	7	6	270° 59'	37.62	—	—	—		
8	8	7	176° 44'	32.91	—	50:48:0010411:56	Адрес отсутствует		
9	9	8	183° 21'	3.26	—	50:48:0010411:56	Адрес отсутствует		
10	10	9	166° 33'	4.99	—	50:48:0010411:56	Адрес отсутствует		
11	11	10	214° 29'	75.54	—	50:48:0010411:56	Адрес отсутствует		
12	12	11	188° 19'	29.81	—	50:48:0010411:56	Адрес отсутствует		
13	13	12	92° 40'	42.03	—	—	—		
14	14	15	90° 45'	8.37	—	—	—		
15	15	16	180° 45'	8.37	—	—	—		
16	16	17	270° 45'	8.36	—	—	—		
17	17	14	0° 41'	8.37	—	—	—		

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

"24" февраля 2014 г. № МО-14/3В-259564

КВ.6

1		Кадастровый номер: 50:48:0010411:40			2	3	4
1		Описание поворотных точек границ земельного участка			2	3	4
Номер точки	Координаты			Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)		
	X	Y	Z				
1	468601.18	2209901.08		4	5	0.30	
2	468549.63	2209899.15				0.30	
3	468537.98	2209898.75				0.30	
4	468538.06	2209896.16				0.30	
5	468511.33	2209895.24				0.30	
6	468465.80	2209892.13				0.30	
7	468465.15	2209929.74				0.30	
8	468498.01	2209927.86				0.30	
9	468501.26	2209928.05				0.30	
10	468506.11	2209926.89				0.30	
11	468568.38	2209969.66				0.30	
12	468597.88	2209973.97				0.30	
13	468599.84	2209931.99				0.30	
14	468576.16	2209924.71				0.30	
15	468576.05	2209933.08				0.30	
16	468567.68	2209932.97				0.30	
17	468567.79	2209924.61				0.30	



И.о. начальника Балашинского отдела  
(наименование должности)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области**  
(полное наименование органа кадастрового учета)

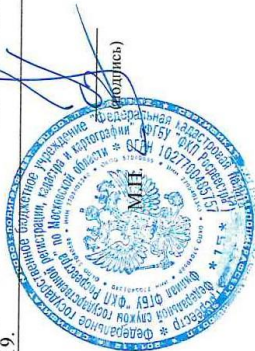
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
"1" сентября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1446083

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:48:0010411:384	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50:48:0010411				
<b>Общие сведения</b>					
5	Предыдущие номера: —	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 10.09.2014		
7	—				
8	Местоположение: Московская область, г. Реутов, 3 км МКАД				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: размещение и строительство придорожного комплекса				
11	Площадь: 70+/-3 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 291701.9				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	16.1	Номера образованных участков: 50:48:0010411:384			
	16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
	16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —			
	16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 11.09.2019.			

Начальник Балашихинского отдела  
(наименование должности)

О. А. Климкина  
(инициалы, фамилия)



КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
"11" сентября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1446083

1	2	3	Всего листов: 2
1	Кадастровый номер: 50:48:0010411:384 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2
4			
5	Масштаб 1:100	Условные знаки: —	



Начальник Балашихинского отдела  
(наименование должности)

О. А. Климкина  
(инициалы, фамилия)



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА РЕУТОВ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30.07.2014 № 532-ПА

Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровой карте и отнесении к категории земель и виду разрешённого использования земельного участка, расположенного по адресу: 3 км МКАД в границах города Реутов Московской области

В соответствии со статьёй 36 Земельного кодекса Российской Федерации, статьёй 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьёй 14 Федерального Закона от 21.12.2004 №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», статьёй 2 Закона Московской области от 07.06.1996 №23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», Уставом городского округа Реутов Московской области, а также в связи с наличием права собственности общества с ограниченной ответственностью «Дженсер сервис Ю4» (далее – ООО «Дженсер сервис Ю4») на здание, расположенное на свободном от прав третьих лиц земельном участке (свидетельство о государственной регистрации права от 23.12.2010, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.12.2010 сделана запись регистрации №50-50-62/115/2010-430), на основании заявления ООО «Дженсер сервис Ю4» от 29.05.2014 о предоставлении земельного участка в собственность, постановляю:

1. Утвердить схему расположения земельного участка на кадастровой карте по адресу: Московская область, г. Реутов, 3 км МКАД площадью 70 (семьдесят) квадратных метров, кадастровый квартал 50:48:0010411 (прилагается).
2. Отнести земельный участок, указанный в пункте 1 настоящего постановления, расположенный в зоне многофункциональной общественно-деловой застройки (ОД-2), к категории земель – «земли населённых пунктов» и основному виду разрешённого использования – «размещение и строительство придорожного комплекса».
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Руководителя Администрации Покамина В.М.

Руководитель Администрации



з. 157-13



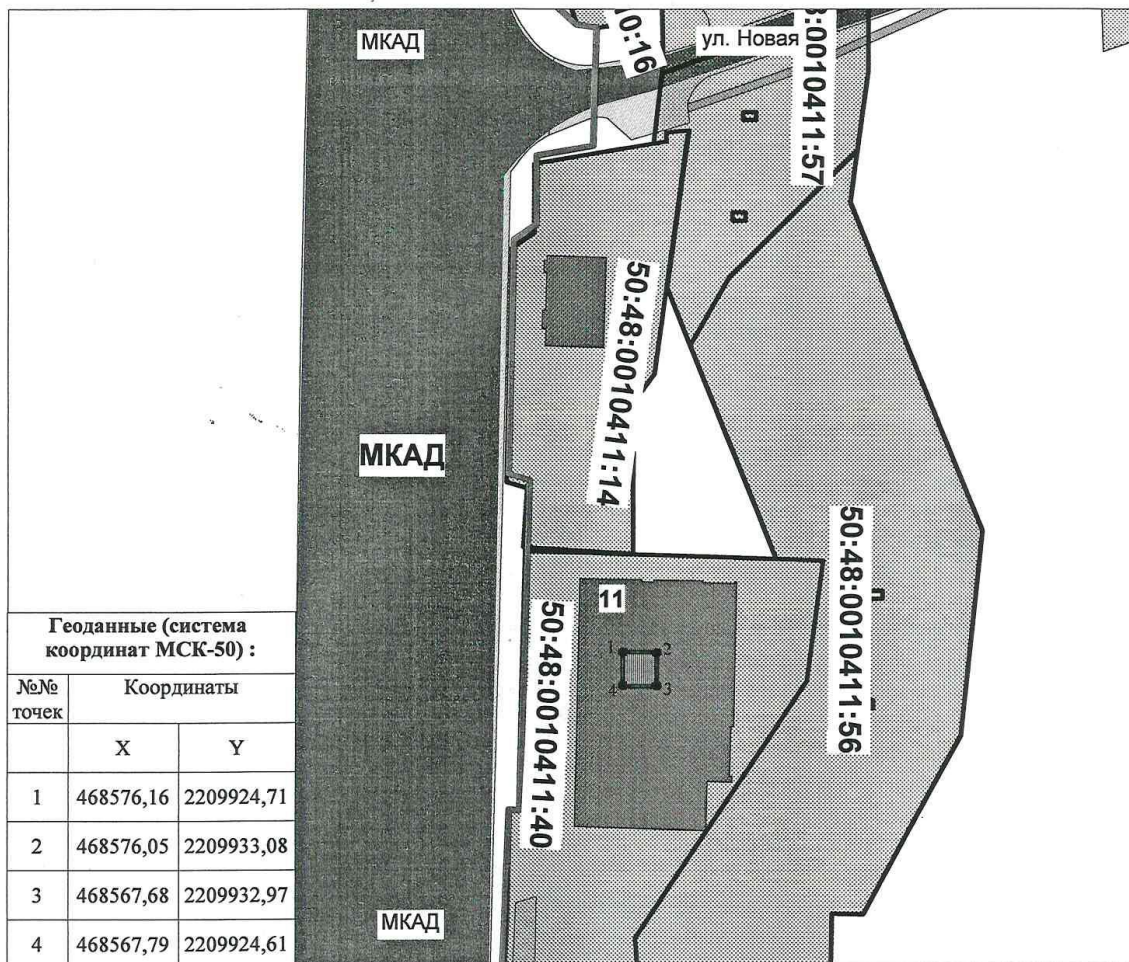
Н.Н. Ковалёв

005034 \*



УТВЕРЖДЕНА  
 постановлением Администрации города Реутов  
 от 30.07.2014 № 532-ПА

Схема расположения земельного участка на кадастровой карте, расположенного  
 по адресу: 3 км МКАД в границах города Реутов Московской области



- граница земельного участка

Площадь участка: 70 кв.м  
 Кадастровый квартал 50:48:0010411  
 Категория земель: "земли населённых пунктов"  
 Разрешённое использование: "размещение и строительство придорожного комплекса"

Заместитель Руководителя  
 Администрации  
 \_\_\_\_\_ В.М. Покамин  
 м.п.

Управление по архитектуре и градостроительству  
 Администрации города Реутов:

Начальник \_\_\_\_\_ Е.В. Холиков

Исполнил:  
 Главный специалист отдела  
 земельных отношений

Заместитель начальника \_\_\_\_\_ О.П. Павлова  
 м.п.

\_\_\_\_\_ А.В. Воронов