

Адрес: Россия, 105064,
г. Москва, ул. Казакова д.6 с.1
тел./факс: (7499) 703-45-57
e-mail: info@volga-expert.ru



ИНН / КПП: 7325124435/732501001
ОГРН: 1137325006488
р/с 40702810200000102308
к/с 30101810600000000808
ЗАО АКБ «ЭКСПРЕСС-ВОЛГА»
БИК 046311808

ООО «РЕШЕНИЕ»

«Утверждаю»

Директор ООО «Решение»



Антонов А.В./

10 октября 2017 г.

Отчет № 4092017-Э

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости,
принадлежащих на праве собственности
Обществу с ограниченной ответственностью
«Орехово-Зуевский городской центр недвижимости»

Заказчик:

Конкурсный управляющий
ООО «Орехово-Зуевский городской центр недвижимости»
Лукьянов Андрей Сергеевич

г. Москва
2017 г.

Оценщиком ООО «Решение» Воропаевым Дмитрием Анатольевичем, в соответствии с договором № 5072017-Э от 15 сентября 2017 года, произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, Центральный бульвар, дом 4:

- отдельно стоящего пятиэтажного здания многофункционального центра общей площадью 6 681,70 кв. м. (кадастровый номер 50:47:0041005:1268);

- земельного участка площадью 3 686 кв. м. (кадастровый номер 50:47:0041003:5).

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для реализации в процедуре конкурсного производства.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1); «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2); «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»; «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, сделано заключение о том, что рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, Центральный бульвар, дом 4, по состоянию на 13 декабря 2017 года составляет (без учета НДС):

- отдельно стоящее пятиэтажное здание многофункционального центра общей площадью 6 681,70 кв. м. (кадастровый номер 50:47:0041005:1268) - 312 565 268 (Триста двенадцать миллионов пятьсот шестьдесят пять тысяч двести шестьдесят восемь) рублей,

- земельный участок площадью 3 686 кв. м. (кадастровый номер 50:47:0041003:5) - 17 338 944 (Семнадцать миллионов триста тридцать восемь тысяч девятьсот сорок четыре) рубля

Указанные величины стоимости являются рекомендованными в качестве наиболее вероятной величины рыночной стоимости при реализации имущества в конкурсном производстве.

Выводы, содержащиеся в предлагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка коммерческой недвижимости, анализа предоставленной Заказчиком информации об объекте оценки, на опыте и профессиональных знаниях оценщика. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением, Ген. директор
ООО «Решение»
13 декабря 2017 года



Антонов А.В.

3
СОДЕРЖАНИЕ

№	НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ И ПОДРАЗДЕЛОВ ОТЧЕТА	Стр.
	Сопроводительное письмо	2
1.	Основные факты и выводы	4
2.	Задание на оценку	6
3.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
4.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	8
5.	Применяемые стандарты, термины и определения, принципы оценки	9
6.	Задачи, выполняемые оценщиком для достижения поставленной цели. Процесс оценки	13
7	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	13
8.	Описание и анализ объекта оценки	15
8.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	15
8.2.	Анализ общего состояния рынка недвижимости и рынка, к которому относится объект. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для объекта оценки	18
8.3.	Описание объекта оценки	24
9.	Определение стоимости здания	27
9.1.	Затратный подход	28
9.2.	Сравнительный подход	28
9.3.	Доходный подход	36
10.	Определение стоимости земельного участка	49
10.1.	Затратный подход	54
10.2.	Сравнительный подход	54
10.3.	Доходный подход	63
11.	Согласование результатов и определение рыночной стоимости	64
	Список использованной литературы и источников	67
	ПРИЛОЖЕНИЕ	68

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Общие сведения	
Наименование Объекта оценки	Отдельно стоящее пятиэтажное здание многофункционального центра общей площадью 6 681,70 кв. м., расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, Центральный бульвар, дом 4, кадастровый номер 50:47:0041005:1268 Земельный участок площадью 3 686 кв. м., расположенный по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, Центральный бульвар, дом 4, с кадастровый номер 50:47:0041003:5
Номер отчета об оценке и дата составления отчета	№ <u>4092017-7</u> от 13 декабря 2017 года
Основание для проведения работ по оценке	Договор № 5072017-Э от 15 сентября 2017 года
Денежная единица	Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях) (ФСО № 1) Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Отдельно стоящее пятиэтажное здание многофункционального центра общей площадью 6 681,70 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, Центральный бульвар, дом 4, кадастровый номер 50:47:0041005:1268	отказ	459 335 337	165 795 198
Итоговая величина рыночной стоимости, руб. округленно	312 565 268		

По мнению Оценщика, граница интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, с учетом налогообложения, характеристик объекта, спроса и предложения на рынке, составляет:

250 000 000 руб. – 400 000 000 руб.

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок площадью 3 686 кв.м. с кадастровым номером 50:47:0041003:5, расположенный по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, Центральный бульвар, дом 4	отказ	17 338 944	отказ
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	17 338 944		

По мнению Оценщика, граница интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, с учетом налогообложения, характеристик объекта, спроса и предложения на рынке, составляет:

16 000 000 руб. – 19 000 000 руб.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование объекта оценки:	Отдельно стоящее пятиэтажное здание многофункционального центра общей площадью 6 681,70 кв. м., расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, Центральный бульвар, дом 4, кадастровый номер 50:47:0041005:1268 Земельный участок площадью 3 686 кв. м., расположенный по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, Центральный бульвар, дом 4, с кадастровый номер 50:47:0041003:5
Местонахождение:	г. Орехово-Зуево, Центральный бульвар, дом 4
Кадастровая стоимость здания:	153 973 850,42 руб.
Кадастровая стоимость земельного участка:	9 179 540,68 руб.
Имущественные права на объект оценки:	Собственность, ООО «Орехово-Зуевский городской центр недвижимости»
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта:	Технический план объекта недвижимого имущества Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 77-00-4001/5008/2016-4612 от 22 декабря 2016 года Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18 декабря 2012 года, обременение — ипотека, номер государственной регистрации — 50-50-47/044/2014-313
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ипотека, номер государственной регистрации — 50-50-47/044/2014-314
Текущее использование:	Многофункциональный центр
Цель оценки: (ФСО № 2, п. 3)	Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Задачи оценки:	Консультирование заказчика о величине рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Вид стоимости: (ФСО № 2, п.5)	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результат оценки предполагается использовать в качестве рекомендуемой величины рыночной стоимости для целей реализации имущества в конкурсном производстве
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Формирование рыночной стоимости недвижимого имущества (исключительно)
Дата оценки: (ФСО № 3, п. 8)	13 декабря 2017 г.
Срок проведения оценки:	с 01 ноября 2017 г. по 13 декабря 2017 г.
Дата составления отчета:	13 декабря 2017 г.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов	Приведены в разделе 4 Отчета

оценки:	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: (ФСО №1, п.21)	Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки. Предоставленная Заказчиком и собственником объекта оценки информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, А ТАКЖЕ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К РАБОТЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ (ФСО №3, п.8г)

Сведения о Заказчике:

Заказчик	Конкурсный управляющий Общества с ограниченной ответственностью «Орехово-Зуевский городской центр недвижимости» Лукьянов Андрей Сергеевич
Фактический и юридический адрес	142600, Московская область, г. Орехово-Зуево, Центральный бульвар, д. 3

Сведения об оценщике:

Фамилия, Имя, Отчество	Воропаев Дмитрий Анатольевич
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая организация оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», свидетельство о членстве № 009142 от 29 августа 2014 года, внесен в реестр членов СРО: 29 августа 2014 года, регистрационный № 009142
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серия III № 000788 от 25 июля 2014 года, выданный ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный строительный университет» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
Стаж работы в оценочной деятельности	3 года
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданско-правовая ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована на 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Страховщик: ООО Страховая компания «Согласие», место нахождения: РФ, 347900, г. Таганрог, Ростовская область, ул. Чехова, дом 60 (страховой полис № 2021002-0472913/17 ОО от 03 августа 2017 года), срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 04 августа 2017 года до 24 часов 00 минут 03 августа 2018 года
Квалификация	специалист-оценщик
Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен договор подряда.	ООО «Решение»
Реквизиты договора подряда, на основании которого работает оценщик	Договор подряда № 9 от 15 июня 2016 года
Организационно-правовая форма, полное наименование юридического	Общество с ограниченной ответственностью «Решение»

Организационно-правовая форма, полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Решение»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения ОГРН	1137325006488 дата присвоения: 01.11.2013 г
Юридический адрес:	432027 Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Федерации д.140
Фактический адрес:	105064 г. Москва, ул. Казакова д.6, стр.1 офис 211.
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Договор №17790В4000002 страхования ответственности юридического лица. Страховой полис № 17790В4000002
Контактная информация	Тел: 84997033016

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) 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, обладающей необходимой степенью достоверности.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (ФСО №3, п.8в)

1. Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на объект оценки, в процессе оценки не проводилась. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете.
2. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета об оценке, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.
3. Экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки Отчета об оценке, брались на основе информации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности. Информация, предоставленная Заказчиком, принята как достоверная.
4. Оценщик не несет ответственности за юридические описания прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости, указанной в Отчете об оценке.
8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.
9. Оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица) (см. например, Информационное письмо Высшего арбитражного суда РФ от 30.05.2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражным судом дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком»)
10. Чертежи и схемы, если таковые приведены в Отчете об оценке, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
11. Оценщик не производил обмер геометрических параметров объекта оценки, полагаясь на верность исходной информации и документов, предоставленных Заказчиком.
12. Настоящий Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без ссылки на данный Отчет.
13. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
14. Согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
15. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.
16. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel 2016 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
17. Задание на оценку составлено на основании документов, представленных Заказчиком.
18. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений. Экологическая экспертиза не проводилась.
19. Копия настоящего отчета, не заверенная подписью и печатью директора ООО «Решение», считается недействительной.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОЦЕНКИ

Статус отчета: официальный документ, имеющий доказательственное значение.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являются Оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке).

Применяемые стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611)
5. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков 2015 г. (ССО РОО 2015)
6. Международные стандарты оценки МСО 2011
7. «Международные стандарты оценки» Международного комитета по стандартам оценки имущества (TIAVSC).

Применяемые официальные документы:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части);
- Земельный кодекс Российской Федерации 136-ФЗ от 25 октября 2001 г.;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001г. №178-ФЗ, от 21.03.2002г. №31-ФЗ, от 14.11.2002г. №143-ФЗ, от 10.01.2003г. №15-ФЗ, от 27.02.2003г. №29-ФЗ, от 22.08.2004г. №122-ФЗ, от 05.01.2006г. №7-ФЗ, от 27.07.2006г. №157-ФЗ, от 05.02.2007г. №13-ФЗ, от 13.07.2007г. №129-ФЗ, от 24.07.2007г. №220-ФЗ; от 30.06.2008 №108-ФЗ, от 07.05.2009 №91-ФЗ, от 17.07.2009 №145-ФЗ, от 27.12.2009 №343-ФЗ, от 27.12.2009 №374-ФЗ, от 22.07.2010 №167-ФЗ, от 28.12.2010 №431-ФЗ);
- Федеральный закон от 2 июня 2016 г. № 172-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Стоимость – экономическая категория, выражающая оценку ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в конкретном месте в соразмерных единицах эквивалента, обычно денежных единицах.

Виды стоимости – рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости.

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

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

Стоимость балансовая — полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, так как часть инвентарных объектов

числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Скорректированная цена – цена продажи объекта-аналога имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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

Первоначальная стоимость имущества – фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

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

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Методом оценки** является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Здание – наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производств, хранения продукции или содержания животных.

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. **Объектом – аналогом** объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Риск – неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличие от неопределенности, понятие «риск» более субъективно – последствия реализации проекта неблагоприятны для одного из участников, могут быть благоприятны для другого.

Процентная ставка – относительный размер платы за пользование ссудой (кредитом) в течение определенного времени.

Реальная процентная ставка – процентная ставка, которая при отсутствии инфляции обеспечивает такую же доходность от займа, что и номинальная процентная ставка при наличии инфляции.

Дисконтирование – приведение экономических показателей разных лет к сопоставимому во времени виду с помощью коэффициентов дисконтирования, основанных на вычислении сложных процентов.

Коэффициент (ставка) дисконтирования – норма сложного процента, которая используется в процессе дисконтирования.

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

Износ – это потеря имуществом стоимости с течением времени под воздействием различных факторов. Износ может быть устранимым и неустранимым. Критерием устранимости является экономическая целесообразность.

Согласование результатов оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью применения различных подходов к оценке.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) согласно ст.130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Определение **права собственности на недвижимость** включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с пользованием, владением, распоряжением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижимость относится к нематериальным понятиям.

Предложение – количество объектов недвижимости, которые собственники готовы продать на рынке по сложившимся ценам.

Износ основных фондов (средств) – частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Различают несколько типов износа. Физический износ – уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. Моральный (функциональный) износ – уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Внешний износ – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды.

Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

Оцениваемые права

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам: передавать им, оставаясь собственником права владения, пользоваться и распоряжаться имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Субъектами права собственности могут быть частные лица (физические и юридические), государство (Российская Федерация или субъекты федерации), местное самоуправление (административно-хозяйственное образование)

Отчет об оценке – документ установленной формы, представляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта.

6. ЗАДАЧИ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ДЛЯ ДОСТИЖЕНИЯ ПОСТАВЛЕННОЙ ЦЕЛИ. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

В процессе оценки объекта следовало определить его рыночную стоимость и представить результаты в виде отчета. Этот документ (отчёт) является развернутым повествовательным заключением об оценке с применением существующих общепризнанных подходов и методов оценки. Оценка проводится в рамках положений и методологии действующих Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ № 297, № 298, № 299 от 20 мая 2015 г., № 611 от 25 сентября 2014 года.

В процессе работы были собраны необходимые данные. Был проведен анализ исходной информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя соответствующие подходы. При этом оценка стоимости рассматриваемых объектов включала в себя следующие этапы:

1. **Заключение с Заказчиком договора об оценке:** на этом этапе Оценщик идентифицировал реальные объекты собственности, и определил связанные с ними юридические права. Сторонами были определены все существенные условия проведения оценки, а также определена действительная дата оценки.
2. **Установление количественных и качественных характеристик объектов оценки:** на этом этапе были выявлены характеристики реальных активов, была собрана детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Оценщик осуществлял сбор и обработку правоподтверждающих документов, сведений об обременении объектов оценки правами иных лиц; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.
3. **Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки:** на данном этапе Оценщик исследовал отраслевые, территориальные, экономические, политические и прочие аспекты сложившегося рынка. Оценщик анализирует рынок, к которому относятся объект оценки, их историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также подбирает аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.
4. **Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов:** Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Выбор методов и их обоснование подробно изложены в соответствующих разделах отчета.
5. **Итоговое согласование (обобщение) результатов:** на данном этапе, анализируя полученные величины рыночной стоимости различными подходами, Оценщик приходил к выводам о влиянии различных точек зрения на оцениваемую собственность, на ее итоговую оценку. Каждому из результатов был определен соответствующий коэффициент весомости, после чего итоги оценки были в соответствии с ними согласованы в итоговое заключение о стоимости.
6. **Составление и передача заказчику отчета об оценке:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино, и излагаются в виде развернутого повествовательного письменного доклада об оценке, представляемого, в соответствии с договором на оценку, Заказчику.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценки рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки может выполняться как путем проведения необходимых для этого вычислений, так и без них -- на основе аналитических обоснований, не требующих расчетов. По вышеописанному алгоритму оценщиком был проведен анализ использования оцениваемого здания. Оцениваемое здание обладает следующими характеристиками:

- текущее функциональное использование – многофункциональный центр;
- месторасположение – центральная часть города Орехово-Зуево;
- окружение местоположения – плотная жилая и коммерческая застройка, высокий автомобильный и пешеходный трафик.

Исходя из юридической правомочности и физической возможности, оцениваемое здание, может быть использовано в его функциональном и текущем использовании -- многофункциональный центр. На основании вышеизложенного, оценщик принял в качестве варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта их текущее использование – для размещения многофункционального центра.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Таблица 1

Критерии анализа	Соответствие объекта оценки критериям
1. Физическая возможность	Анализируя окружающую инфраструктуру и конструктивные характеристики объекта оценки, можно сделать вывод о возможности использования объекта оценки для размещения предприятий бытового обслуживания населения
2. Юридическая допустимость	Объект оценки может использоваться для размещения предприятий бытового обслуживания населения
3. Финансовая целесообразность	При эксплуатации объекта оценки для размещения предприятий бытового обслуживания населения, объект может обеспечить доход собственнику
4. Максимальная эффективность	Объект оценки - земельный участок, при коммерческой эксплуатации объекта оценки, достижению максимальной прибыли и стоимости объекта оценки для размещения предприятий бытового обслуживания населения

ВЫВОД: Исходя из соответствия объекта оценки критериям физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной эффективности, а так же из всех финансово эффективных результатов использования объекта оценки, анализируя социально-экономическое содержание рынка, месторасположение объекта оценки, его ближайшее окружение наиболее эффективным является использование его для размещения предприятий бытового обслуживания населения.

8. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортёрах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортёрах биржевых товаров. Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 %.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 4 «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г; с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская

инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %). В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности. Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-III квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

По предварительным данным, среднедушевые денежные доходы населения за ноябрь 2016 г. увеличились, по сравнению с ноябрем 2015 г., в республиках Адыгея, Калмыкия, Крым, Дагестан, Ингушетия, Северная Осетия-Алания, Чеченской, Башкортостан, Марий Эл, Татарстан, Саха (Якутия), в Пермском и Хабаровском краях, в Белгородской, Брянской, Ивановской, Калужской, Костромской, Московской, Орловской, Смоленской, Архангельской (без Ненецкого автономного округа), Ленинградской, Новгородской, Псковской, Пензенской, Ульяновской областях, в Чукотском автономном округе, в гг. Санкт-Петербурге, Севастополе. Среднедушевые денежные доходы в ноябре 2016 г. различались в 4,4 раза: минимальные зафиксированы в Республике Тыва (14 608 руб.), максимальные – в Ненецком автономном округе (64 628 руб.). По состоянию на 1 декабря 2016 г. по данным Федерального казначейства, объем доходов консолидированных бюджетов субъектов Российской Федерации составил 8 833,1 млрд. рублей. Более половины доходов консолидированных бюджетов субъектов Российской Федерации (51,3 %) формируют бюджеты гг. Москвы и Санкт-Петербурга, Московской, Свердловской, Ростовской, Самарской, Сахалинской областей, республик Татарстан, Саха (Якутия), Башкортостан, Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Краснодарского и Красноярского краев. Уровень регистрируемой безработицы в целом по стране в декабре 2016 г. составил 1,2 % численности рабочей силы. Менее 1,0 % численности рабочей силы признано в установленном порядке безработными в 26 субъектах Российской Федерации. Из них минимальный уровень зарегистрированной безработицы отмечен по состоянию на конец декабря 2016 г. в гг. Севастополе, Санкт-Петербурге, Ленинградской, Ульяновской, Нижегородской областях, г. Москве, Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, Краснодарском крае, Республике Крым, Липецкой области. Наиболее высокие показатели зарегистрированной безработицы фиксируются в Республике Ингушетия (11,0 % в конце декабря 2016 г.), Чеченской Республике (9,3 %), Республике Тыва (4,2 процента). Суммарная просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2016 г. составила 2 725 млн. рублей и, по сравнению

с 1 декабря 2016 г., снизилась на 1 125 млн. рублей (29,2 Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 162 процента). На 1 января 2016 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 10 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 55 субъектах, осталась без изменения – в 2 субъектах Российской Федерации, выросла – в 17 субъектах Российской Федерации, образовалась – в 1 субъекте Российской Федерации.

Вывод по анализу социально-экономических факторов:

- ситуация в экономике РФ по состоянию на дату оценки может быть охарактеризована как долговременный спад;
- прогнозы по темпу роста ВВП носят негативный характер, что в первую очередь сказывается на нежелании инвесторов вкладываться в новые проекты (вне зависимости от отрасли) и неблагоприятной внешнеэкономической конъюнктурой.

Объем инвестиций в основной капитал в Москве по итогам девяти месяцев 2016 года вырос на 3%, составив 913,6 млрд руб.

В 2013–2016 годы Москва заключила контракты на условиях государственно-частного партнерства (ГЧП) на 575 млрд руб. В результате в прошлом году столица заняла первое место среди регионов по уровню развития ГЧП. Инвестиции привлекаются в крупные ресурсоемкие инвестиционные проекты в сфере транспорта и инфраструктуры (контракты жизненного цикла, автодорожное строительство) и проекты, направленные на развитие социальной сферы (программа льготной аренды «1 рубль за один квадратный метр в год»). В 2016 году бюджет Москвы исполнен с операционным профицитом в объеме 116,1 млрд. руб., который в основном направлен на погашение государственного долга и снижение долговой нагрузки на бюджет города. С 2011 года Правительство Москвы проводит последовательную политику в этом направлении. Из 300 млрд руб., на данный момент удалось погасить большую часть, почти 240 млрд руб. При этом на обслуживание долга уходило более 30 млрд в год. Темп роста доходов бюджета превысил инфляцию и составил 112%. Рост расходов составил 114,8% и был обусловлен, в том числе, возросшим объемом бюджетных инвестиций в развитие города. Объем расходов на мероприятия развития в 2016 году возрос на 46,5%, на меры социальной поддержки – на 14,4%. Текущие расходы росли с темпом роста ниже инфляции – 6,7%. 96% расходов бюджета направлены на реализацию 14 государственных программ Москвы. В целом бюджет сохранил социальную направленность и остался бюджетом развития. Объем бюджетных инвестиций в развитие инфраструктуры составляет 587 млрд руб., из них Адресная инвестиционная программа (АИП) – 381 млрд руб., мероприятия развития – 206 млрд руб. На конец года государственный долг города снизился по сравнению с 1 января 2016 года на 56% и составил 61,9 млрд руб. Внешний долг столицы был полностью погашен.

Реальные доходы населения за счет адаптации экономики города к новым экономическим условиям стабилизировались. Рост реальной заработной платы за 9 месяцев 2016 года составил 100,2%. Ситуация на рынке труда также стабильна: в Москве зафиксирован самый низкий процент официально зарегистрированной безработицы (0,51% на 01.11.2016). В 2016 году прирост количества индивидуальных предпринимателей по отношению к 2010 году составил 56,9%. В результате по этому показателю Москва заняла первое место в РФ. Также за 2016 год инфляция снизилась более чем в 2 раза. По данным Росстата, среднегодовая инфляция в Москве по итогам года составила 7,8%. По данным Департамента экономической политики и развития города Москвы, можно прогнозировать продолжение снижения инфляции в столице, что повышает уровень определенности для всех участников экономической деятельности и населения.

В 2016 году столичное промышленное производство продолжало стабильно развиваться. За 12 месяцев 2016 года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года индекс промышленного производства вырос на 3%.

Лидерами роста по итогам 2016 года стали предприятия обрабатывающей промышленности. Наибольшее увеличение объемов зафиксировано в производстве электронного оборудования

(+202%), машиностроении (+16,9%), производстве обуви и кожаных изделий (+9,9%), производстве транспортных средств (+7,7%).

По данным Департамента экономической политики и развития города Москвы, продолжающийся с мая 2016 года рост промышленного производства — это результат комплексной программы поддержки промышленности в Москве, запущенной в конце 2015 года.

Москва продолжает системную работу по улучшению инвестиционного климата, в том числе снижению административного давления на бизнес и совершенствованию налоговой политики. В результате в рейтинге Всемирного банка Doing Business-2017 по итогам 2016 года Россия заняла 40-е место по количеству реализованных реформ в сфере организации бизнеса. Заметное улучшение отмечено по регистрации предприятий (сокращение общего времени регистрации предприятий, возможность дистанционно открыть счет в банке при регистрации предприятия). Также улучшилась оценка получения разрешений на строительство и регистрации собственности и подключения к электросетям. Кроме того, Москва вошла в десятку Национального рейтинга инвестиционного климата и в группу регионов с комфортными условиями для бизнеса.

По словам заместителя Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Натальи Сергуниной, продвижение города в Национальном рейтинге — это результат работы Правительства Москвы за последние 5 лет по упрощению и сокращению сроков административных процедур, внедрения электронных технологий и развития городом системы льгот и других мер поддержки предпринимателей.

В 2016 году ориентированные на экспорт и импортозамещение компании сохранили конкурентные преимущества с точки зрения стоимости ведения бизнеса. Издержки ведения бизнеса в Москве в валютном выражении по отдельным видам затрат снизились на 30–60%. Основные долговременные факторы снижения стоимости ведения бизнеса в Москве — уменьшение расходов в валютном выражении на оплату труда, приобретение сырья и материалов, уплату налогов. Последний мониторинг реального сектора на основе налоговых данных показал, что 45% предприятий имеют доходы от экспорта. За девять месяцев 2016 года экспорт московских предприятий вырос на 25%: это компании в сфере обрабатывающей промышленности, IT, науки и прочие.

8.2. Анализ общего состояния рынка недвижимости и рынка, к которому относится объект. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для объекта оценки

Земельный рынок в Московской области существует с начала 1993 г., когда на основании Федерального закона от 23.12.1992 г. № 4196-1 «О праве граждан РФ на получение в частную собственность и на продажу земельных участков...» стало возможным осуществление сделок с земельными участками. С тех пор земельный рынок является одним из наиболее инвестиционно-привлекательных сегментов подмосковного рынка недвижимости. В настоящее время земля в значительной степени потеряла свою инвестиционную привлекательность. Это объясняется рядом факторов. Земля, как и любой другой объект инвестирования, обладает такими свойствами, как ликвидность, реализуемость, доходность и подверженность рискам. На сегодня земля является низколиквидным активом, так как в сложившихся условиях рынка недвижимости любой земельный участок не может быть продан в короткое время. Также одной из причин низкой ликвидности земельных участков в условиях кризиса на рынке недвижимости является тот факт, что зачастую они приобретались без анализа наилучшего использования и наличия коммуникаций.

Многие участки были приобретены со спекулятивными целями, без детальной проверки физических ограничений, и как результат, такая земля является непригодной для девелопмента.

Необлегчают процесс продажи земли и риски, как политические, так и экономические, с которыми может

столкнуться любой инвестор. В результате страдает реализуемость, как одна из характеристик инвестиции, поскольку в нынешних условиях крайне тяжело преобразовать земельный участок как актив в наличные средства. Тяжело оценить, будет ли реализован на нем проект в течение длительности действия договора аренды. Определить рыночную стоимость земельного участка методом дисконтирования будущих потоков от реализованного объекта сегодня также сложно, поскольку в нынешних условиях при прогнозировании арендных ставок можно сделать неоднозначные выводы.

Также на формирование стоимости земли влияет ряд характеристик участка: форма участка, тип поверхности (ровная, холмистая), наличие коммуникаций, дорог, окружение. Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, является его месторасположение, а именно район расположения участка. Даже в пределах одного города стоимость земли может быть разной: цена участка тесно связана с понятием престижности места (социально-демографическими и экономическими показателями района, планами администрации по развитию соседних территорий и дорожной сети, количеством и спецификой окружающей застройки (жилая, коммерческая недвижимость)). Сегодня уже прослеживается тенденция падения цен на земельные участки.

Пока эксперты не готовы прогнозировать, насколько изменится стоимость земли в ближайшем будущем, поскольку она зависит от множества факторов: урегулирования внутриполитической и экономической ситуации, восстановления фондовых рынков, стабилизации национальной валюты.

Продавцы, со своей стороны, также заняли позицию выжидания. Собственники земельных участков, в свою очередь, не готовы в течение нескольких недель снизить свои ценовые ожидания.

Поэтому четких трендов относительно ценообразования на рынке земельных участков не присутствует. Анализируя ценообразование на рынке земельных участков, особое внимание следует обратить на соотношение и формирование спроса и предложения. Рассматривая формирование предложения, остановимся отдельно на каждом участнике рынка. В первую очередь пострадали от кризиса спекулянты, покупавшие землю исключительно с целью перепродажи, и теперь первыми стали выставлять ее на продажу. Собственники, купившие земельные участки с целью девелопмента, не спешат выставлять на продажу свои объекты, так как ожидают окончания кризиса для дальнейшего развития своих проектов. В большинстве своем это компании- профессионалы, которые приобрели участки с правильным месторасположением и готовы ждать, пока рынок стабилизируется. Однако некоторые девелоперские компании, у которых не оказалось достаточного запаса прочности, и которые не могут в условиях кризиса получить финансирование под развитие своих проектов, также выставляют свои участки на продажу. Следует отметить, что многие компании начинают избавляться от не доходных активов, что соответственно влияет на увеличение предложения. На сегодняшний момент на продажу предлагаются гораздо более ликвидные объекты и по более адекватной цене, которая ниже запрашиваемой на рынке. На продажу выставлены участки с различным целевым назначением, как под развитие промышленных объектов и торгово-развлекательных комплексов, так и участки, предназначенные для строительства жилых, офисных и гостиничных проектов. Увеличилось предложение участков с готовыми проектами или с предпроектными предложениями. В некоторых районах, между тем, дефицита спроса не наблюдается. Например, слишком насыщен предложением рынок Новой Москвы (Калужское и Киевское шоссе, в пределах 30 км от МКАД) – по понятным причинам – спрос здесь выше, так как построив дом, можно получить столичную прописку; а площадь этого района неограничена. Необходимо сказать о некоторых изменениях в структурах спроса на землю: - Доля продаж участков без подряда выросло с 72 до 79%. При этом, впервые за 5 лет произошло снижение спроса на данный сегмент — до 15 %.

- Для Московской области было характерно большое число предложений в долларах. Чтобы повысить привлекательность проектов, многие собственники зафиксировали ставку ещё несколько месяцев назад или перешли на рублёвую цену.

- Непосредственно в Подмоскovie проекты коттеджных посёлков всё чаще переводятся в формат многоэтажных жилых домов. Спрос на них стабильно высок. На земельном рынке Московской области существует 2 группы покупателей: первую составляют частные лица, приобретающие землю чаще всего для строительства жилых строений, вторую – крупные компании, приобретающие землю с инвестиционными целями – как актив. На рынке загородной недвижимости Подмоскovie в 2016 г. наметилась относительная стабильность. Рынок сейчас достаточно "ровный", и покупатели постепенно начинают возвращаться к загородному формату. Наибольший интерес покупатели загородной недвижимости проявляли к объектам эконом-класса стоимостью до 12 млн. рублей. По данным экспертов, 80% сделок загородного рынка в Московском регионе совершаются именно в массовом сегменте жилья. Ещё одним характерным весенним трендом загородного рынка стал ценовой демпинг. Различные акции и скидки сегодня действуют во всех реализующихся проектах загородного эконом-класса, поэтому потребителю сейчас гораздо выгоднее приобрести готовый дом у девелопера, нежели строить его самому или покупать объект вторичного рынка. При этом новые проекты с начала года на загородный рынок Подмоскovie не вышли. Ожидается, что в течение года на рынок будут выводиться только новые очереди уже реализуемых проектов, но в целом новое строительство на загородном рынке постепенно "схлопывается". Продажи загородной недвижимости бизнес-класса на рынке Московской области в 2016 г. выросли на 25%. По данным аналитиков, за год были проданы 260 таких загородных объектов. Средняя стоимость реализованного коттеджа составила 30,6 млн. рублей, таунхауса — 17,7 млн., а участка без подряда (УБП) — 8,9 млн. В 2016 года чуть меньше половины сделок купли-продажи загородного жилья бизнес-класса пришлось на участки без подряда (43%), 31% — на коттеджи, 26% — на таунхаусы и дуплексы. В сегменте коттеджей наиболее востребованными стали домовладения площадью от 200 до 300 кв. м — почти треть сделок (28%). Около половины сделок по покупке домов (45%) были заключены в бюджете от 20 до 30 млн. рублей. Среди таунхаусов и дуплексов самыми популярными были объекты площадью от 150 до 200 кв. м (43% от общего объема продаж в этом сегменте) и стоимостью 10-15 млн. рублей (около 40% сделок в сегменте). В формате участков без подряда наибольшим спросом пользовались участки площадью 20 соток по цене 8-9 млн. рублей. Эксперты отметили, что начало прошлого года было сложным для всего загородного рынка недвижимости Подмоскovie, и сегмент бизнес-класса оказался наиболее уязвимым. А вот 2017 год начался более активно: покупатели выходят на рынок, приобретают дома и участки, что во многом обусловлено лояльной политикой ценообразования со стороны застройщиков. Средняя стоимость участков без подряда увеличилась за год до 10 млн. руб., что составляет 12%. Таунхаусы и коттеджи не сильно прибавили в цене — на 1% и 2% соответственно. По данным аналитиков, средний бюджет предложений коттеджей бизнес-класса составил 33,3 млн. руб., что выше аналогичного показателя прошлого года на 2%, а средняя цена таунхаусов равна 18,8 млн. руб., что выше на 1% того же периода. В течение всего прошлого года цены на недвижимость в коттеджных поселках бизнес-класса планомерно снижались. Наибольшее количество застройщиков скорректировало цены в 1 квартале 2015 года, когда наблюдалось серьезное падение спроса в этом сегменте. А в 2016 году, с восстановлением спроса, многие из них стали повышать цены на отдельные лоты — на 5-15%. Однако в мало востребованных поселках цены и сегодня снижаются. Общее количество предложений загородного жилья бизнес-класса на конец апреля составляло почти 3500. Всего на первичном рынке подмоскovieй загородной недвижимости на текущий момент числится 853 поселка. Наиболее серьезные изменения произошли в численности новых поселков, которая свидетельствует о развитии тенденции к сокращению. Всего на данный момент в предложении значатся 71 тыс. загородных объектов, что сопоставимо с результатами

третьего квартала прошлого года – 71,3 тыс. объектов. Что касается форматов и классов, здесь значительных перемен за год не произошло. 61% предложения представлен участками без подряда, 22% – малоэтажным строительством (и это единственная заметно изменившаяся цифра – плюс 6 п.п. по сравнению с третьим кварталом 2015-го), по 7% у коттеджей и таунхаусов, 3% у дуплексов. Около 76% находящихся в продаже объектов относятся к экономклассу, 16% – к сегменту «комфорт», 4% у бизнес-класса, по 2% у сегментов «премиум» и «де люкс».

Большинство новых проектов на рынке загородной недвижимости Московского региона представлены участками без подряда (УБП). Земля без построек, но с подведенными коммуникациями и дорогами оказывается сейчас самым выгодным продуктом. Участки с готовыми постоянно дорожающими коттеджами почти не продаются. Даже в элитном сегменте загородного рынка почти половина сделок – это покупка «голой земли». Многие лендлорды выкидывают на рынок землю, за которую они платят постоянно растущие налоги, банки реализуют непрофильные активы. Многие из существующих проектов открывают новые очереди в поселках, оптимизируя нарезку участков под вновь сформировавшийся спрос. Происходит укрупнение компаний, которые занимаются поселками без подряда. Рынок становится более системным и понятным для потребителя. Небольшие компании не справляются в нынешних условиях слабого спроса и вынуждены либо морозить проекты, либо уступать более крупным игрокам (на их долю приходится около 50% этого рынка). Последние при наличии свободных средств могут структурировать спрос, вести активную политику по скупке новых участков/проектов по низким ценам. Например, в УК «Русская сотка» систематически обращаются землевладельцы с просьбой продать их активы по 12 000-25 000 руб. за сотку с расположением от 30 до 60 км от МКАД на западе области. Наибольшим спросом, как и год назад, пользуются участки по 6-10 соток с подведенными коммуникациями. Обязательный атрибут успешных продаж – это рассрочка, что является залогом продаж в новых проектах адекватные цены, рассрочки и заметную строительную активность в поселках. Также хорошо продаются проекты на высокой стадии готовности, где есть коммуникации, сделаны дороги, часть построено. В представлении клиентов, идеальный земельный участок находится не далее чем в 30 км от МКАД, расположен рядом с лесом или рекой, имеет все коммуникации и стоит около 1-1,5 млн. руб. (таков средний чек покупки), однако, «таких предложений на рынке немного». По оценке аналитиков, ценник зависит от локации, земля без коммуникаций стоит от 200 000 до 4 млн. руб. за участок. Стать владельцем шести соток можно и за 60 000 руб., но за 100 км от Москвы, там, где обычно нет ни коммуникаций, ни какой-либо инфраструктуры. Средняя цена предложения, по данным «Инкома», 2,5 млн. руб., она снизилась за год на 26,5% из-за обилия таких поселков низкого качества. Коттеджи, напротив, за год подорожали на 24% до 49,4 млн. руб. В «Инкоме» такую динамику объясняют тем, что на рынке осталось только дорогое предложение, а новых бюджетных проектов не выходит. «Чем ближе к Москве, тем меньший выбор доступен покупателям. Средний бюджет покупки, по версии «Миэля», 5,75 млн. руб. (27% рост с конца 2015 г.): Дом или дача обойдутся дешевле. «В Подмосковье между 60 и 120 км оказалось слишком много земли, переведенной под дачное строительство. В результате обилие небрежно задуманных и недостроенных поселков, которые не добавляют привлекательности Московской области. Во многих поселках – 65% предложения, – в лучшем случае проходит одна продажа в месяц, они хоть как-то держатся на плаву. 10% из этой массы – «огороды», участки без каких бы то ни было коммуникаций.

Совсем неудачных и непродávющихся поселков, по оценкам аналитиков, около 25%: Все они находятся далее 60 км от МКАД, и строительство в них заморожено. Нет продаж – не финансируется стройка, образуется замкнутый круг. Успешных проектов, где может быть и по 60 продаж в месяц, меньше всего – около 10%. У покупателей есть деньги и потребность жить за городом, надо просто предложить ему правильный продукт в правильном месте. В поселках «Ясногорье», «Талицкие берега» и

«SmartVille Дмитровка» Landwerk заключил совокупно 60 сделок с участками без подряда, средний чек в них составил 550 000 руб., 2,20 млн. руб. и 1,7 млн. руб. соответственно. Коттеджи его компания продает в поселках Veranda, «Софринские пруды» и «SmartVille Дмитровка» (140-180 кв. м, около 5,5 млн. руб.). «Гео девелопмент» продает участки в поселках «Клязьминский парк» (12 км от МКАД по Дмитровскому шоссе, 3-3,5 млн. руб. в среднем) и «Рождественский парк» (18 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, 1,5 млн. руб.) Если сложить с затратами на строительство дома (около 2 млн. руб.), стоимость домовладения окажется сравнима с ценой одно- или двухкомнатной квартиры у МКАД. Правда, квартиры в Московском регионе все чаще предлагают уже с отделкой, а возведение и обустройство дома для постоянного проживания может затянуться, если нет денег на стройку. Но все же «неоспоримый плюс УБП – возможность начать строить дом тогда, когда это удобно владельцу, не влезая в долги. Покупка земли также может стать хорошей инвестицией при грамотном подходе к ее выбору. Спрос на УБП сохраняется даже в кризисные периоды – так, во II квартале 2016 г. он составлял 50% от всех сделок – а значит, всегда есть шанс перепродать участок в дальнейшем. Но основная мотивация – желание сэкономить: «в большинстве своем это не самая состоятельная публика». Желающих покупать землю гектарами под строительство резиденций совсем мало. Впрочем, по данным аналитиков, и в элитном сегменте на долю УБП приходится 43% предложения (столько же – на коттеджи). Год назад ряд крупных застройщиков перевели большую часть своих объектов из формата участков с подрядом в формат участков без подряда. В первом полугодии 2016 г. сегмент пополнился новыми предложениями в двух известных поселках: «Николино» на Рублево-Успенском шоссе и Crystal Istra на Новой Риге. В 2016 году дом за миллион хотели купить 34%, дом за 1-3 млн. руб. – 23%. На сумму от 3 млн. до 5 млн. руб. в прошлом году планировали строиться 10,5% респондентов, в 2016 г. – 7%. Дома за 5-10 млн. руб. год назад интересовали 2% посетителей, сейчас их вдвое меньше. Зато появился спрос на покупку от 10 млн. руб. В целом по рынку, по данным «Миэля», 57% спроса приходится на построенные коттеджи, 19% - на участки (в 2015 г. – 29%). Спрос на УБП достаточно стабилен, хотя сократился на 15-20% по сравнению с двумя годами ранее. Но с этим спросом можно работать, если есть нормальный продукт, что демонстрируют грамотные управляющие.

Ценообразующими факторами на рынке земли по-прежнему можно выделить следующие:

1. Направление от МКАД. Для рынка Московской области к основным ценообразующим факторам принято относить направление и удаленность от МКАД.
2. Удаленность от МКАД. По мере удаленности от МКАД цены продажи за объекты индустриальной недвижимости имеют тенденцию к снижению.
3. Площадь земельного участка под объектами. Объекты коммерческой недвижимости представляют собой имущественные комплексы, состоящие из земельного участка и нескольких зданий различного целевого назначения (производственного, складского, хозяйственно-административного). Все они значительно различаются по площади зданий и по площади земельного участка — или по масштабу. Ввиду высокой стоимости земельных участков в Московской области, при оценке таких комплексов сравнительным подходом, в обязательном порядке рассчитывается либо поправка на различие в площади участка оцениваемого объекта и аналога, либо поправка на плотность застройки.
4. Расположение в черте населенного пункта/вне черты населенного пункта. Анализ, проведенный ведущими агентствами, показал, что на рынке объектов коммерческой недвижимости Московской области отсутствуют различия в продажах по фактору «Расположение объекта в черте населенного пункта» с функциональным использованием — под коммерческую застройку, или «Расположение объекта на землях промышленности, транспорта, связи...». Это объясняется тем, что вторичный рынок коммерческой недвижимости представлен объектами, бывшими в эксплуатации. Соответственно, все они обеспечены инфраструктурой, как те, что расположены в границах населенных пунктов и предназначенных под коммерческую застройку. Зачастую участки расположены в городской черте. В связи с этим ценообразование на вторичном рынке недвижимости изначально

формировалось безотносительно к категории земли, так как не требовало выделения новых земель для освоения, а включало в оборот уже построенные объекты.

5. Коммуникации. В предложениях по продаже объектов среди основных коммуникаций выделяются электричество и отопление. Наличие на объекте остальных коммуникаций (водоснабжения и канализации) обозначено термином «все» коммуникации. При этом подразумевается, что на каждом производственном объекте имеется вентиляция (в соответствии с требованиями СНиП). А обеспеченность телефонной связью в эпоху мобильной связи и интернета (3G и 4G -сетей) не является ценообразующим фактором. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Наличие железнодорожной ветки. Анализ выявил наличие зависимости ставки от обеспеченности железнодорожным подъездом. Усредненная степень влияния данного фактора на цену оценивается в 20%, то есть при наличии в объекте продажи железнодорожного подъезда цены продаж на 20% выше, чем в случае его отсутствия. Говоря о распределении предложения по удаленности от МКАД, отметим, что более половины домовладений представлено в коттеджных поселках, расположенных на удалении 15–20 км от Москвы. Объекты на расстоянии более 35 км от МКАД составляют 5%-ю долю.

Орехово-Зуево—город в Московской области России. Находится на реке Клязьме, в 97 км к востоку от центра Москвы по автодороге М7 (77 км от МКАД), в 95 км к востоку от центра Москвы по Носовихинскому шоссе (78 км от МКАД) и в 76,2 км от МКАД по ж/д, Узел железнодорожных линий Горьковского направления и Большого кольца Московской железной дороги.

Является административным центром Орехово-Зуевского района, в который не входит. Образует административно-территориальную единицу (город областного значения с административной территорией) и одноимённое муниципальное образование городской округ Орехово-Зуево. Население — 119 956 человек (2017). Орехово-Зуево также является центром Орехово-Зуевской агломерации населением 276 тысяч человек.

С 1 января 2018 года сельское поселение Верейское, сельское поселение Демиховское и сельское поселение Малодубенское Орехово-Зуевского муниципального района объединяются с городским округом Орехово-Зуево.

По оценке рейтинга журнала «Секрет фирмы» ИД «Коммерсант» — «100 лучших городов России», основанном на данных Росстата, город успешно развивается. Так, в 2012 году Орехово-Зуево находилось на 83 строчке в рейтинге, последняя оценка 2013 г. — 62 место. Позади, такие крупные населённые пункты как Новороссийск, Кемерово, Омск, Оренбург, Иваново, Астрахань, Волгоград, Тамбов, Брянск, Тольятти, Киров, Ижевск и другие.

В 2003 г. на ул. Бабушкина был открыт ТРЦ «Ореховский». Сейчас на 4 этаже располагается гипермаркет «Фамилия», на 5, 6 — офисно-деловой центр «Ореховский», также на 5 этаже располагается Областной Флебологический Центр на 2 и 3 этажах местные торговые ряды.

В 2004 году в недостроенном здании Дворца культуры текстильщиков на улице Ленина возведён ТРЦ «Аквилон», в котором разместились «Макдоналдс», кинотеатр «Люксор», ресторан японской кухни, супермаркет «Перекрёсток», (позднее, в этом же помещении супермаркет электроники «Берингов»), и магазины одежды. В настоящее время ТРЦ закрыт. Ожидается снос якобы аварийного здания и возведение крупного ТРЦ равного гигантам Москвы. «Макдоналдс» закрыт с конца 2015 года.

В 2007 году на улице Я. Флиера открыт ТРЦ «Капитолий» с кинотеатром «КароФильм», который был позже перепродан, и супермаркетом «Рамстор». В декабре 2008 года большая часть розничного ретейла «Рамстор» была перепродана группе Auchan — в ТРЦ разместился гипермаркет «Ашан-Сити». Также в ТЦ присутствуют — кинотеатр «Люксор», ресторан «Посадоффест», магазины «Эльдорадо», Samsung, «Снежная королева», «Белый ветер», «Дочки-сыночки», «Calzedonia», «Intimissimi», Kari, Ostin, Reebok, Adidas, Сити-обувь, Ветер Перемен, «Лэтуаль», Lady Collection, Yves Rosher, Pandora фуд-корт («Макдоналдс»),

«Теремок», «33 Пингвина», «Крошка-картошка», «Асакума Бургер» (4й в России), Ташир Пицца), «Евросеть», «Связной» и центральные городские офисы федеральных операторов «Мегафон» и «Tele2».

Ещё один крупный ТЦ города «Орех», открылся в ноябре 2008 г. (ул. Ленина, 78) — его якорные арендаторы «М.Видео», «Спортмастер», «Детский мир» и «Перекрёсток». Из российских сетей представлены: Incity, Ostin, Kari, Milana, Tom Farr, Colins, «Твоё», «Алфавит», «Fix Price», «Четыре лапы», «Экспедиция», Sunlight, книжная сеть «Лабиринт», Московский ювелирный завод, Valtera, Mr. Сумкин, Burger King, Крошка-картошка, «Альт», «Евросеть», «Связной», Мегафон. Фуд-корт расположен на 4 этаже. На пятом этаже, летом 2012 г. открыт мебельный центр — представлены популярные российские фабрики: Артис, Лазурит, Диваны и Кресла, Много Мебели, Ангстрем, Орматек и др. На первом этаже также работают офисы «GE Money Bank», Совкомбанка, Home Credit Bank и аптека «Ригла»

В исторической части города находится ТЦ «Никольский» (ул. Ленина, 44а), в котором расположены магазины сетей «Уютерра», «Кораблик», меховой салон «Prima Donna», ювелирный салон «Golden Taurus», «Империя сумок», «Котофей», Glance, Oodji, Savage, «Fix Price», салон дверей «Торех», «Русстройбанк», «Чайный домик», навильон «Шоколад», «Альт», мебельный и фитнес-центр, кафе Апельсин. 27 июля 2013 г. на 1 этаже начал работу супермаркет «Лента» (Санкт-Петербург).

На этой же улице в доме 95 находится ТЦ «Зодиак». В нем открыты магазин «Oodji», туроператор «Флай тур», магазины «Ладодоя», и «ДарСо». В середине 2015 года в ТЦ Зодиак открылся детский игровой центр «Непоседы клуб».

На перекрёстке ул. Парковская — 1905 г. — Северная летом 2012 года группой Auchan был построен супермаркет «Атак». На 2 этаже разместился магазин ретейл-сети «Дети». В конце 2014 года второй в городе супермаркет сети открыт на ул. Ленина, неподалёку от жд и авто вокзалов в новом ТЦ (дом № 15)

Также летом 2012 г. на перекрёстке улицы Ленина и Сухоборской, почти напротив ТЦ «Ореховский», в здании бывшей поликлиники открыт ТЦ «Английский Пассаж». Основную массу арендаторов, вопреки первоначальным планам составляют местные индивидуальные предприниматели. Из сетей представлен «Связной», «МТС», «Верный», Mademoiselle de Paris («Парижанка») и пункт выдачи заказов «Ситилинк-мини».

В городе действуют сети продуктовых магазинов «Пятёрочка», «Дикси», «Верный», «Магнит», строительно-торговый центр «Баррикада», мебельный центр «Интерьер» (широкий ассортимент фабрик), гипермаркет стройматериалов «Метрика» (Санкт-Петербург), продуктовые крытые рынки «Мигеко» (в виде ТЦ), ТЦ «Феникс», «Нарцисс», «Винтаж», известные ювелирные сети, магазины «Oodji», «СтартМастер», «ENTER», «DNS», «Подружка», «У Палыча», «Цвет диванов», «Алеф», «Моноро», «Тофа», «ЦентрОбувь», «БашМаг», несколько навильонов ретейл-сетей «большой тройки», автосалоны «ОреховоАвтоЦентр», «Тауэр ЛТД», KIA Motors (компания Т), Hyundai-Орехово, гостиница «ЛИАЗ» (ул. Галочкина), гостиничные комплексы «Центральный» (Октябрьская пл.) и «Оретекс» (ул. Торфобрикетная), санаторий-профилакторий «Дубравушка».

Помимо муниципальных больниц и поликлиник в городе широко развита коммерческая медицина. Две основные компании — «Новая медицина» (4 центра, возможность круглосуточного вызова на дом любого врача) и «Ормедикл» (2 центра (на территории города один). Также в городе имеются офисы лаборатории «Инвитро» и лаборатории «Гемотест». Среднее значение цены предложения составляет от 30 000 рублей до 60 000 рублей за 1 кв.м.

8.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

01 декабря 2017 г. оценщиком произведено обследование строительных конструкций объекта, включающие визуальный осмотр, фотографирование и выявление особенностей эксплуатации. Описание оцениваемого здания приведено в таблице 2.

Таблица 2

Описание здания:	
Год постройки	Нет данных
Группа капитальности	Первая
Материал перекрытий	Железобетонные плиты
Перегородки	Пеноблок, гипсокартон
Внешний вид фасада	Хороший
Состояние здания	Хорошее
Сведения о ветхости и аварийности здания	Здание находится в хорошем состоянии
Наличие видимых признаков деформации конструкций	Нет
Преобладающая застройка микрорайона	Смешанная
Обеспеченность общественным транспортом	Все виды транспорта
Экологическая обстановка	Удовлетворительная

Описание оцениваемого объекта приведено в таблице 3.

Таблица 3

Технические характеристики:	
Общая площадь, кв. м	6 681,70
Электроснабжение	Скрытая проводка
Холодное водоснабжение	Есть
Горячее водоснабжение	Есть
Выделенная эл. мощность	Нет данных
Дополнительные системы безопасности	Нет данных
Дополнительные сведения	Водопровод — централизованный, канализация — централизованная, отопление — центральное
Внутренняя отделка:	
Полы	Керамогранит, плитка
Стены	Оштукатурено, окраска
Потолок	Армстронг
Проемы	Простые, металлопластиковые остекленные филенчатые
Состояние санитарно-технического оборудования	Отличное
Данные о перепланировке. Наличие осуществленной перепланировки	-
Отражение перепланировки в Технической документации (если есть)	-
Текущее использование	Многофункциональный центр
Общее техническое состояние	Хорошее

В непосредственной близости находятся объекты социально-культурного назначения, многоквартирные жилые дома, торгово-офисная, коммерческая недвижимость, парки и места отдыха, объекты досуга, спорта и развлечений, производственно-складские объекты.

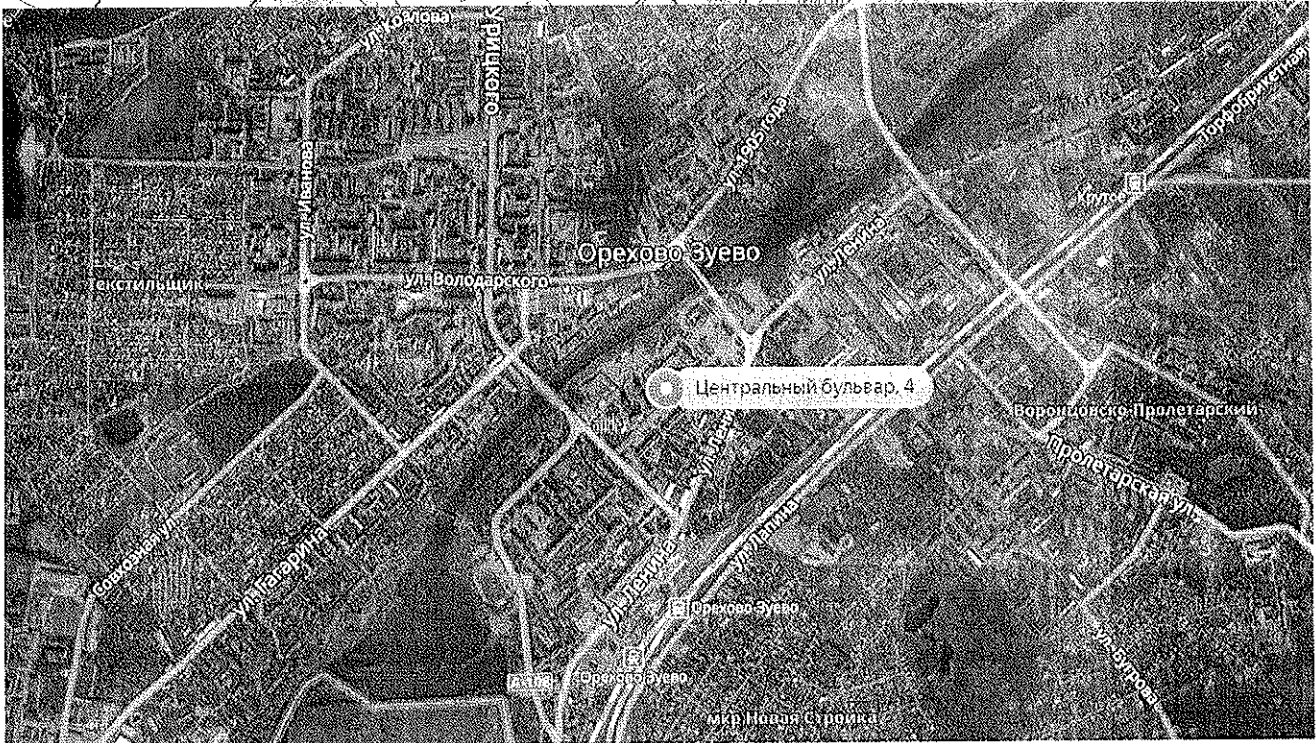
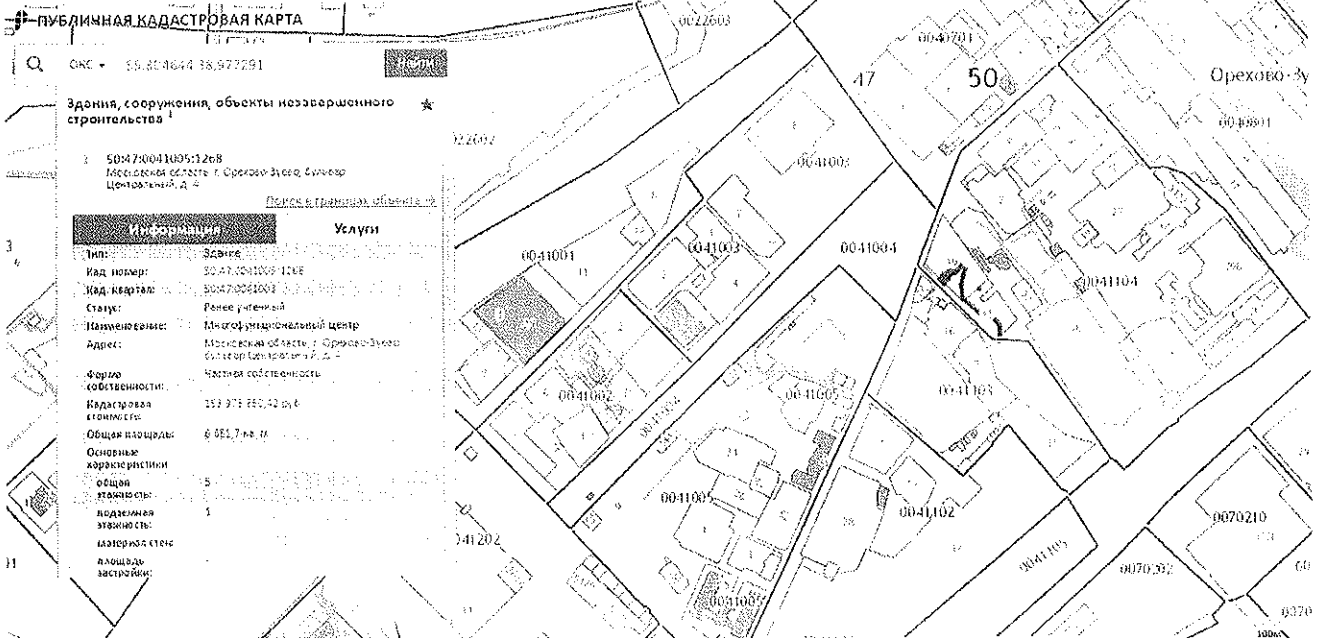
Характеристика земельных участков. Описание земельного участка, их количественные и качественные характеристики приведены ниже.

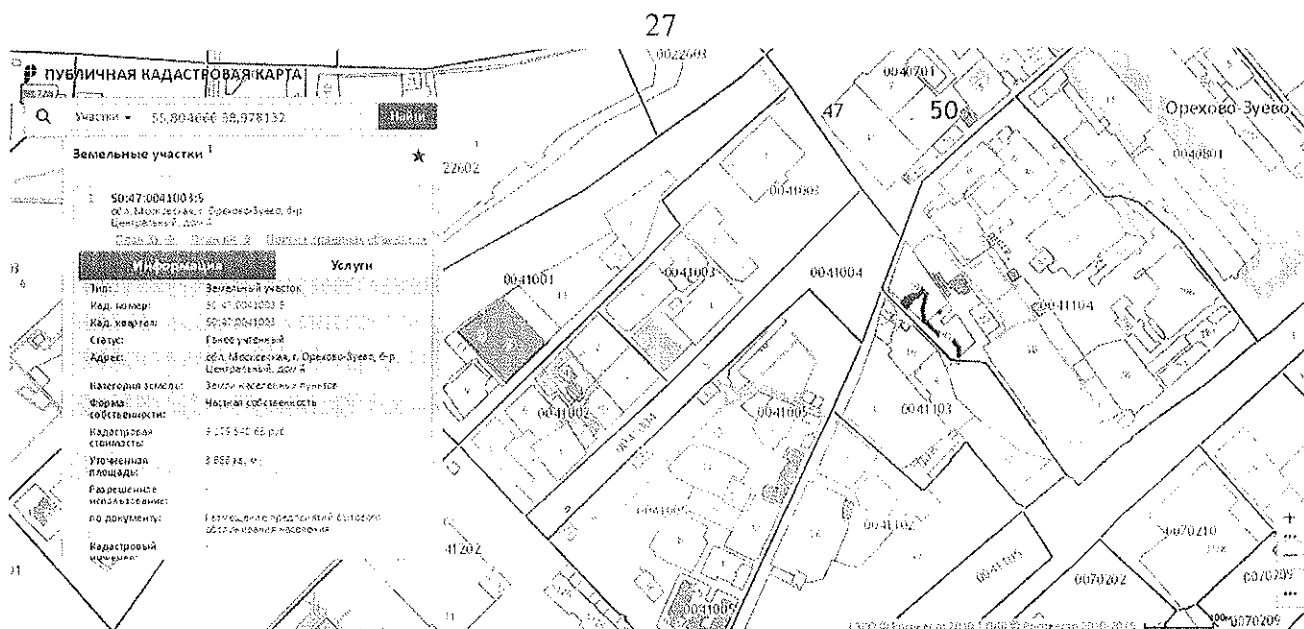
Таблица 4

Адрес (местоположение)	Московская область, г. Орехово-Зуево, Центральный бульвар, дом 4
Площадь по кадастровому паспорту, кв. м.	3 686
Кадастровый номер	50:47:0041003:5
Кадастровая стоимость на дату составления отчета, руб.	9 179 540,68
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения предприятий бытового обслуживания населения

Рельеф	Ровный
Конфигурация	Прямоугольная
Транспортная доступность	Хорошая
Прочие характеристики	-
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	В ходе проведенного анализа рынка не было выявлено характеристик элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА





9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

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

Использование трех методов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных различными методами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой метод наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Описание процесса оценки

Оценка стоимости предполагает применение различных точек зрения на объект оценки. Образно, можно изобразить трехмерную систему координат. На одной плоскости отразить время, на второй - стоимостные характеристики, на третьей – пространство. Творческая мысль может распространяться в нескольких направлениях:

1. Будущие доходы от эксплуатации объекта приводятся в текущий уровень цен. Используются плоскости Время и Стоимость. Стоимость объекта оценки соответствует текущей стоимости всех доходов, которые будут получены от эксплуатации объекта оценки. За эту формулировку, носящую также название «Теорема MM». Ожидание дохода лежит в основе доходного подхода. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки;

2. Сравнительные рыночные данные на активном рынке недвижимости позволяют обосновать суждение оценщика о стоимости объекта оценки. Используются плоскости Стоимость и Пространство. Возможность замещения объекта оценки аналогом применяется в сравнительном подходе. Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

3. Затраты, понесенные в прошлом для создания объекта оценки и доведения его до существующего состояния. Используются плоскости Время и Стоимость. Так как суммы расходов на создание объекта оценки имели место в прошлом и можно установить их количественные характеристики, то более уместно применение термина «затраты», что

употребимо в затратном подходе. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

9.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости права пользования на условиях аренды в течение одного месяца участка земли и стоимости нового строительства улучшений, за минусом накопленного износом.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде восстановительной стоимости или стоимости замещения. При этом необходимо учитывать износ (обесценивание) оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, Часть IV. п. 23). Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади приведёт к большой погрешности в вычислениях. Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

9.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении имеется информация о ценах сделок с ним.

При использовании этого метода, стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, то есть объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположения и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Корректируются цены продажи сравниваемого объекта недвижимости для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

В зарубежной и отечественной оценочной практике выделяют девять основных элементов сравнения:

1. Переданные права собственности на недвижимость.
2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.
3. Условия продажи (чистота сделки).
4. Динамика сделок на рынке (дата продажи).
5. Местоположение.
6. Физические характеристики.
7. Экономические характеристики.
8. Отклонения от целевого использования.
9. Наличие движимого имущества.

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). При этом необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах.

Для Объекта по своим характеристикам, соответствующим по назначению, на момент проведения оценки подобраны объекты, сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Данные о сравниваемых объектах представлены в Таблице 5.

Таблица 5

Местоположение	г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 90	г. Орехово-Зуево, ул. Красина, 6	г. Орехово-Зуево, ул. Правды, 5	г. Орехово-Зуево, ул. Барышникова, 5
Цена продажи, руб.	270 000 000	60 000 000	100 000 000	108 000 000
Площадь, кв. м.	2 817	898	1 793	1 500
Стоимость 1 кв.м.	95 847	66 815	55 772	72 000
Площадь земельного участка, кв.м.	4 955	1 190	2 600	1 600
Рыночная стоимость земельного участка, руб., 1 кв.м.	4 704	4 704	4 704	4 704
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	23 308 320	5 597 760	12 230 400	7 526 400
Рыночная стоимость здания, руб.	246 691 680	54 402 240	87 769 600	100 473 600
Назначение	Торговое	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Состояние	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Коммуникации	Все	Все	Все	Все
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Удовлетворительная	Хорошая

Источник информации:	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-orehovo_zuevo-179368646	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-orehovo_zuevo-194715946	https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1793_m_1002606778	https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_biznes_-1500_m_997059502
----------------------	---	---	---	---

Анализ выборки объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$Cv = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или **Стандартное отклонение** – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно ее математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины.

Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчете стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

σ - стандартное отклонение;

x_i

- i-й элемент выборки;

\bar{x}

- среднее арифметическое выборки;

n

- объем выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E[X]$, в русской $M[X]$. В статистике часто используют обозначение μ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$P(X = x_i) = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n$$

Тогда ее математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i,$$

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Результаты анализа выборки представлены в Таблице 6.

Таблица 6

Результаты анализа выборки цен объектов-аналогов					
№ п/п	Цены объектов-аналогов, руб./кв. м.	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
1	95 847	72 608,50	16 905,92	23,28 %	33,00 %
2	66 815				
3	55 772				
4	72 000				

* В статистической практике наиболее часто применяется коэффициент вариации. Он используется не только для сравнительной оценки вариации, но и для характеристики однородности совокупности. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. (Васнев С.А. Статистика: Учебное пособие Москва: МГУП, 2001)

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Расчет рыночной стоимости отдельно стоящего здания представлен в Таблице 7

Таблица 7

Характеристика объектов сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог №3	Аналог №4
Цена продажи (руб.)		246 691 680	54 402 240	87 769 600	100 473 600
Площадь (кв.м.)	6 681,70	2 817	898	1 793	1 500
Стоимость 1 кв.м., руб.		87 572	60 582	48 951	66 982
Оцениваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Последовательно проводимые корректировки					
Передаваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Цена (руб.)		87 572	60 582	48 951	66 982
Условия финансирования		Денежная оплата	Денежная оплата	Денежная оплата	Денежная оплата
Корректировка, %		0	0	0	0
Цена (руб.)		87 572	60 582	48 951	66 982
Условия продажи (чистота сделки)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Цена (руб.)		87 572	60 582	48 951	66 982
Динамика сделки		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-11,5	-11,5	-11,5	-11,5
Скорректированная цена (руб.)		77 501	53 615	43 322	59 279
Независимые корректировки					
Местоположение	г. Орехово-Зуево, Центральный бульвар, дом 4	г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 90	г. Орехово-Зуево, ул. Красина, 6	г. Орехово-Зуево, ул. Правды, 5	г. Орехово-Зуево, ул. Барышникова, 5
Корректировка, %		0	0	+25	0
Цена (руб.)		77 501	53 615	54 153	59 279
Физические характеристики					

Характеристика объектов сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь здания	6 681,70	2 817	898	1 793	1 500
Отношение		2,37	7,44	3,73	4,45
Корректировка, %		0	-10	-2	-2
Цена (руб.)		77 501	48 254	53 070	58 093
Наличие благоустройств: водопровод, канализация и др.	все	все	все	все	все
Корректировка, %		0	0	0	0
Цена (руб.)		77 501	48 254	53 070	58 093
Техническое состояние	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0	+17	0	0
Цена (руб.)		77 501	56 457	53 070	58 093
Наличие/ отсутствие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0	0
Цена (руб.)		77 501	56 457	53 070	58 093
Тип объекта недвижимости	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Корректировка, %		0	0	0	0
Цена (руб.)		77 501	56 457	53 070	58 093
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	не на красной линии	не на красной линии	на красной линии
Корректировка, %		0	+21	+21	0
Цена (руб.)		77 501	68 313	64 215	58 093
Вес		3	1	1	2
Взвешенная цена, (руб.)		33 214,71	9 759,00	9 173,57	16 598,00
Общий вес	7				
Средневзвешенная стоимость, руб., за 1 кв.м.	68 745,28				
Площадь, кв.м.	6 681,70				
Стоимость объекта оценки, руб.	459 335 337				

Расчет корректировок.

Каждая продажа сопоставимого объекта анализировалась на основе цены, запрашиваемой за объект. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, финансирование, условия продажи, рыночные условия, местоположение (район), наличие подъездных путей, состояние зданий, наличие коммуникаций, уровень развития инфраструктуры и другие уместные характеристики. В следующих пунктах проводится расчет корректировок по сопоставимым продажам.

Последовательно проводимые корректировки.

Переданные права.

В соответствии с ФСО-4, п.10. При применении методов массовой оценки не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления (в случае отсутствия у оценщика такой информации). В данном случае не предполагается оборот объекта, при котором права нового собственника будут ущемлены обременением, поэтому корректировка не применялась.

Финансирование. Вторая из последовательных корректировок, которая конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах, как и для объекта оценки, что характерно для нынешнего Российского рынка. Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

Условия продажи.

Данная корректировка проводится третьей среди последовательных корректировок и используется для фиксации степени чистоты сделки, то есть отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем. Сделки, требующие корректировки по условиям продажи не должны использоваться в исследовании при существовании достаточного количества информации о чистых сделках.

В случае предложения на срочную продажу, как правило, вводится корректировка 10-20 %, что является обычной скидкой собственника покупателю при срочной продаже объекта.

Динамика сделки.

Данная корректировка является последней из последовательных корректировок. В числе первой группы Оценщик счел нужным рассмотреть необходимость введения корректировки на условия сделки. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов обычно несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, при стабильном рынке может быть несколько завышена на так называемый "торг". Иногда, при активном росте цен, цена реальной сделки может быть и несколько выше цены предложения. Кроме того, в эту цену обычно "заложены" комиссионные риэлторов. В ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. При определении величины разницы между стоимостью предложения и ценой продажи (торга) оценщик ориентировался на данные, публикуемые в Сборнике рыночных корректировок СРК 2017, под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, стр.100. Значения величины корректировок на торг представлены в таблице ниже.

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 61. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2017 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6,8 (7)	7,30 (8,5)	6,8 (7)	10,12 (11)	6,8 (7)	10,12 (11)	7,8 (9,5)	11,14 (12,5)	9,12 (10,5)
Екатеринбург	5,8 (6,5)	6,10 (8)	6,8 (7,5)	10,12 (11)	6,8 (7,5)	8,11 (9,5)	8,10 (8,5)	11,12 (11,5)	10,13 (11,5)
Краснодар	5,9 (7)	10,12 (11)	7,10 (8,5)	10,13 (11,5)	6,8 (7,5)	10,12 (11)	8,10 (9)	12,14 (13)	
Москва	5,8 (6,5)	8,10 (9)	6,11 (8,5)	11,14 (12,5)	7,10 (8,5)	11,13 (12)	8,11 (10)	10,15 (12,5)	9,11 (10)
Новосибирск	5,9 (7)	8,10 (9)	7,9 (8)	10,12 (11)	6,8 (7,5)	8,13 (10,5)	7,9 (9)	10,13 (11,5)	10,14 (12)
Ростов-на-Дону	5,8 (6,5)	8,11 (9,5)	7,10 (8,5)	10,13 (11,5)	6,10 (8)	10,13 (11,5)	8,10 (9)	10,14 (11)	10,13 (11,5)
С.Петербург*	5,7 (6)	8,10 (9)	6,8 (7)	11,14 (12,5)	6,12 (9)	10,14 (12)	8,12 (10,5)	10,14 (12)	8,13 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2017 г.	6,64	9,00	7,86	11,57	7,79	11,07	8,93	12,14	11,0
Средние города									
Владивосток	5,7 (6)	8,10 (9)	6,9 (7,5)	12,13 (12,5)	6,9 (7,5)	10,12 (11)	8,11 (9,5)	11,13 (12)	13,13 (15)
Омск	6,8 (7)	8,10 (9)	6,8 (7)	12,13 (12,5)	6,8 (7,5)	10,12 (11)		11,13 (12)	
Самара	8,10 (9)	12,13 (12,5)		12,13 (12,5)		11,14 (12,5)		10,14 (12)	11,12 (11)
Ставрополь	6,8 (7)	10,13 (11,5)	5,9 (7)	10,14 (12)	6,8 (7,5)	10,14 (12)	8,10 (9)	12,15 (13,5)	12,16 (14)
Томск	6,8 (7)	10,13 (11)	8,10 (9)	12,13 (11,5)		10,14 (12)		10,14 (12,5)	12,14 (13)
Тверь	5,7 (6)	10,11 (10,5)	7,9 (8)	10,11 (12)	7,8 (7,5)	10,11 (11,5)	7,10 (8,5)	10,13 (11,5)	11,14 (12,5)
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	7	10,76	7,7	12,33	7,5	11,07	9	12,28	13,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2017 г.	6,8 (7)	10,12 (11)	6,8 (7,5)	10,12 (11)	6,9 (7,5)	10,13 (11,5)	8,10 (9)	12,15 (12,5)	12,14 (13)

*В Санкт-Петербурге скидки на экономкласс квартир 5-5%, на бизнес-класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%.

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По итогам исследования рынка жилья РФ максимальные скидки при продаже при собственности:

Независимые корректировки.**Местоположение.**

Поскольку местоположение объекта недвижимости является важным фактором, определяющим его стоимость - учет любых различий в стоимости, связанных с местоположением, требует внесения поправок. Под местоположением имеется в виду степень привлекательности, удобство подъезда, близость деловых центров, транспортных потоков. Для определения поправок на местоположение для аналогов оцениваемого здания Оценщик обратился к экспертному методу. Для использования данного метода необходимо провести ранжирование всех факторов, влияющих на стоимость, применительно к каждому аналогу. Ранжирование производится по десятибалльной шкале, с присвоением максимального количества баллов аналогу, имеющему оптимальные показатели относительно исследуемого фактора (показатели, влияющие на стоимость). Все аналоги были осмотрены нами и для анализа нами были выбраны следующие факторы:

- Парковки - фактор, характеризующий Объект оценки с точки зрения возможности произвести парковку автотранспорта;
- Близость к центру населенного пункта – специфический фактор, характеризующий местоположение магазина относительно величины расстояния от центра города;
- Наличие деловой инфраструктуры в районе – фактор, характеризующий ближайшее к Объекту окружение в плане объектов инфраструктуры;
- Транспортная доступность – характеризует близость остановок общественного транспорта, количество проходящих маршрутов общественного транспорта;
- Качество и удобство подъезда – данный фактор отражает качество и удобство подъезда к объекту; расставляя баллы, во внимание принимается направление подъездных дорог (улицам с односторонним движением присваивается более низкий балл), качество дорожного покрытия, наличие уклона и т.д.)

После расстановки баллов по каждому аналогу и Объекту оценки эти баллы суммируются, и последовательно находится отношение суммы баллов Объекта оценки к сумме баллов аналогов – это отношение и является комплексной корректировкой.

Расчёт корректировки на местоположение представлен в нижеследующей таблице 8.

Таблица 8

Фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие парковки	5	5	5	4	5
Близость к центру населенного пункта	5	5	5	4	5
Наличие деловой инфраструктуры в районе	5	5	5	4	5
Транспортная доступность	5	5	5	4	5
Качество и удобство подъезда	5	5	5	4	5
Интенсивность движения автотранспорта	5	5	5	4	5
Пешеходная проходимость	5	5	5	4	5
Сумма баллов	35	35	35	28	35
Величина корректировки		0	0	+25	0

Площадь строений.

На рынке коммерческой недвижимости, как и на любом другом рынке товаров или услуг, существует принцип «опта», при котором объект, обладающий значительными площадями, имеет меньшую стоимость 1 кв.м. при его одновременной реализации, чем объект с меньшей площадью. Поправка на площадь определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2016», Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Данные приведены ниже.

Площадь, кв.м.		Цена								
		аналог								
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44	
	100-250	0,93	1,05	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34	
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,05	1,11	1,18	1,20	1,21	
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,13	
	750-1000	0,77	0,87	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11	
	1000-1500	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	
	1500-2000	0,71	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	1,00	1,04	
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00		

Корректировка применялась для объектов-аналогов №№ 3,4 в размере -2 %, для объекта-аналога № 1 в размере -10 %.

Коммуникации.

Поправка вносится на наличие между объектом и аналогами разницы имеющихся инженерных сетей: электричества, газопровода, водопровода, канализации и т.п. Корректировка на наличие коммуникаций позволяет учесть различия в наличии центрального водоснабжения, канализации, инженерных сетей. Корректировка на обеспеченность объекта инженерными коммуникациями (электроосвещение, водопровод, канализация, отопление) взяты на основании расчетных данных, приведенных в специализированной литературе (Бабенко Р.В. Оценка стоимости жилой недвижимости. – Ростов н/Д: Ростиздат, 2005 г., страница 62):

а) водопровод - 0,05 (или 5 %);

б) канализация – 0,06 (или 6 %);

в) теплоснабжение – 0,1 (или 10 %);

г) электроснабжение – 0,05 (или 5 %);

д) газоснабжение – 0,1 (или 10 %). Корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют все необходимые коммуникации.

Состояние помещений.

Величина поправки на состояние помещений определяется на основании книги "Справочник

оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода", том 1, издание третье, актуализированное и расширенное», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 (таблица 8.2.2, стр. 126)

Корректировка применяется в размере 17 % (для объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии по отношению к такому же объекту в хорошем состоянии).

Наличие отдельного входа.

Стоимость коммерческой недвижимости колеблется в зависимости от наличия либо отсутствия отдельного входа. По данным книги "Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода", том 1, издание третье, актуализированное и расширенное», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 (таблица 8.1.2, стр. 110), отношение цен офисно-торговых объектов без отдельного входа к ценам аналогичных объектов, имеющих отдельный вход, составляет -15 %. Для аналогов № 1-4 корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют отдельный вход.

Корректировка на тип объекта недвижимости.

Объекты-аналоги, как и объект оценки, являются отдельно стоящими зданиями, корректировка не применялась.

Расположение относительно красной линии

Величина поправки определялась на основании книги "Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода", том 1, издание третье, актуализированное и расширенное», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 (таблица 8.1.3, стр. 113). Корректировка применена для аналогов №№ 2,3 в размере +21 % как для объекта, расположенного не на первой линии. относительно объекта, расположенного на красной линии.

Рыночная стоимость объекта оценки согласно сравнительному подходу составляет 459 335 337 рублей.

9.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход определяет стоимость объекта недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая спрогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

А) Установить период прогнозирования, под которым понимается период в будущем, на которое дата оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.

Б) Исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования.

В) Определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с и будущих потоков доходов к дате оценки.

Г) Осуществить процедуру проведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов постпрогнозный период в стоимость на дату оценки.

Для определения реальной рыночной арендной ставки использовалась информация о сдаче аналогичных зданий в аренду.

Для Объекта по своим характеристикам, соответствующим по назначению, на момент проведения оценки подобраны объекты, сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Данные о сравниваемых объектах представлены в Таблице 9.

Местоположение	г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года, 70	г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года	г. Орехово-Зуево, Центральный бульвар, 3	г. Орехово-Зуево, ул. Стачки 1885 года, 2
Цена аренды, руб.	130 000	1 200 000	295 000	8 400 000
Площадь, кв. м.	426	2 000	734	1 200
Стоимость 1 кв.м.	305	600	402	700
Назначение	Свободного назначения	Свободного назначения	Торговое	Свободного назначения
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коммуникации	Все	Все	Все	Все
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Источник информации:	https://www.avito.ru/orехovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_426_m_311684995	https://www.avito.ru/orехovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2000_m_504672513	https://www.avito.ru/orехovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_734_m_863632160	https://orekhovo-zuevo.cian.ru/rent/commercial/154559548/

Анализ выборки объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$Cv = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или **Стандартное отклонение** – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно ее математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины.

Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчете стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

σ - стандартное отклонение;

x_i

- i-й элемент выборки;

\bar{x}

- среднее арифметическое выборки;

n

- объем выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E[X]$, в русской $M[X]$. В статистике

часто используют обозначение μ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$p(X = x_i) = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n$$

Тогда ее математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i,$$

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Результаты анализа выборки представлены в Таблице 10.

Таблица 10

Результаты анализа выборки цен объектов-аналогов					
№ п/п	Цены объектов-аналогов, руб./кв. м.	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
1	305	501,75	180,39	35,95 %	33,00 %
2	600				
3	402				
4	700				

* В статистической практике наиболее часто применяется коэффициент вариации. Он используется не только для сравнительной оценки вариации, но и для характеристики однородности совокупности. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. (Васнев С.А. Статистика: Учебное пособие Москва: МГУП, 2001)

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации незначительно больше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборки объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Расчет рыночной стоимости права пользования на условиях аренды объекта представлен в Таблице 11

Таблица 11

Характеристика объектов сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог №3	Аналог №4
Цена аренды здания (руб.)		130 000	1 200 000	295 000	8 400 000
Площадь (кв.м.)	6 681,70	426	2 000	734	1 200
Стоимость 1 кв.м., руб.		305	600	402	700
Оцениваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Последовательно проводимые корректировки					
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Цена (руб.)		305	600	402	700
Условия финансирования		Денежная оплата	Денежная оплата	Денежная оплата	Денежная оплата
Корректировка, %		0	0	0	0
Цена (руб.)		305	600	402	700
Условия продажи (чистота сделки)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Характеристика объектов сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка, %		0	0	0	0
Цена (руб.)		305	600	402	700
Динамика сделки		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена (руб.)		282	555	372	648
Независимые корректировки					
Местоположение	г. Орехово-Зуево, Центральный бульвар, 4	г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года, 70	г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года	г. Орехово-Зуево, Центральный бульвар, 3	г. Орехово-Зуево, ул. Стачки 1885 года, 2
Корректировка, %		0	0	0	0
Цена (руб.)		282	555	372	648
Физические характеристики					
Площадь здания	6 681,70	426	2 000	734	1 200
Отношение		15,68	3,34	9,10	5,57
Корректировка, %		-18	-2	-13	-6
Цена (руб.)		349	544	324	609
Наличие благоустройств: водопровод, канализация и др.	все	все	все	все	все
Корректировка, %		0	0	0	0
Цена (руб.)		349	544	324	609
Техническое состояние	хорошее	хороннее	хороннее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0	0	0	0
Цена (руб.)		349	544	324	609
Наличие/отсутствие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0	0
Цена (руб.)		349	544	324	609
Тип объекта недвижимости	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Корректировка, %		0	0	0	0
Цена после корректировки, (руб./кв.м.)		349	544	324	609
Вес		1	4	2	3
Взвешенная цена, (руб.)		34,90	217,60	64,80	182,70
Общий вес	10				
Средневзвешенная стоимость права аренды, (руб./кв.м.), без учета НДС, в месяц	500				

Характеристика объектов сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог №3	Аналог №4
Средневзвешенная стоимость права аренды, (руб./кв.м.), без учета НДС, в год	6 000				
Площадь, кв.м.	6 681,70				
Стоимость права аренды, руб. (без учета НДС), в год	4 141 373				

Расчет корректировок.

Каждая продажа сопоставимого объекта анализировалась на основе цены, запрашиваемой за объект. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, финансирование, условия продажи, рыночные условия, местоположение (район), наличие подъездных путей, состояние зданий, наличие коммуникаций, уровень развития инфраструктуры и другие уместные характеристики. В следующих пунктах проводится расчет корректировок по сопоставимым продажам.

Последовательно проводимые корректировки.

Переданные права.

В соответствии с ФСО-4, п.10 при применении методов массовой оценки не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления (в случае отсутствия у оценщика такой информации). В данном случае не предполагается оборот объекта, при котором права нового собственника будут ущемлены обременением, поэтому корректировка не применялась.

Финансирование. Вторая из последовательных корректировок, которая конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах, как и для объекта оценки, что характерно для нынешнего российского рынка. Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

Условия продажи.

Данная корректировка проводится третьей среди последовательных корректировок и используется для фиксации степени чистоты сделки, то есть отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем. Сделки, требующие корректировки по условиям продажи не должны использоваться в исследовании при существовании достаточного количества информации о чистых сделках.

В случае предложения на срочную продажу, как правило, вводится корректировка 10-20%, что является обычной скидкой собственника покупателю при срочной продаже объекта.

Динамика сделки.

Данная корректировка является последней из последовательных корректировок. В числе первой группы Оценщик счел нужным рассмотреть необходимость введения корректировки на условия сделки. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов обычно несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, при стабильном рынке может быть несколько завышена на так называемый "торг". Иногда, при активном росте цен, цена реальной сделки может быть и несколько выше цены предложения. Кроме того, в эту цену обычно "заложены" комиссионные риэлторов. В ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. При определении величины разницы между стоимостью предложения и ценой продажи (торга) оценщик ориентировался на данные, публикуемые в Сборнике

рыночных корректировок СРК 2017, под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, стр.100. Значения величин корректировок на торг представлены в таблице ниже.

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 61. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2017 г., %

Населенный пункт	Жилые		Торговые		Офисные		Производственно-складские		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6,8 (7)	7,10 (8,5)	9,9 (7)	10,12 (11)	6,8 (7)	10,12 (11)	7,9 (7,5)	11,14 (12,5)	9,17 (10,5)
Балтийский	5,8 (6,5)	6,10 (8)	6,9 (7,5)	10,12 (11)	6,9 (7,5)	9,11 (9,5)	8,9 (8,5)	11,12 (11,5)	10,13 (11,5)
Краснодар	5,9 (7)	10,12 (11)	7,10 (8,5)	10,13 (11,5)	6,8 (7)	10,12 (11)	8,10 (8)	12,14 (13)	
Москва	5,8 (6,5)	8,10 (9)	6,11 (8,5)	11,14 (12,5)	7,10 (8,5)	11,13 (12)	9,11 (10)	10,15 (12,5)	9,15 (10)
Новосибирск	5,9 (7)	8,10 (9)	7,9 (8)	10,12 (11)	6,9 (7,5)	8,11 (10,5)	7,9 (8)	10,13 (11,5)	10,14 (12)
Ростов на Дону	5,8 (6,5)	8,11 (9,5)	7,10 (8,5)	10,13 (11,5)	6,10 (8)	10,13 (11,5)	9,10 (8)	10,14 (12)	10,15 (11,5)
С. Петербург*	5,7 (6)	8,10 (8)	6,9 (7)	11,14 (12,5)	6,12 (9)	10,14 (12)	9,12 (10,5)	10,14 (12)	9,17 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2017 г.	6,64	9,00	7,86	11,57	7,79	11,07	8,93	12,14	11,0
Средние города									
Владимир	5,7 (6)	8,10 (8)	6,9 (7,5)	12,13 (13,5)	6,9 (7,5)	10,12 (11)	8,11 (9,5)	11,13 (12)	11,13 (12)
Омск	6,8 (7)	8,10 (9)	6,8 (7)	12,13 (13,5)	6,9 (7,5)	10,12 (11)		11,13 (12)	
Самарск	8,10 (9)	12,15 (13,5)		12,15 (13,5)		11,14 (12,5)		10,14 (12)	11,17 (14)
Ставрополь	6,8 (7)	10,13 (11,5)	5,9 (7)	10,14 (12)	6,9 (7,5)	10,14 (12)	8,10 (9)	12,15 (13,5)	12,16 (14)
Тюмень	6,8 (7)	10,12 (11)	8,10 (9)	10,13 (11,5)		10,14 (12)		10,15 (12,5)	12,14 (13)
Тверь	5,7 (6)	10,11 (10,5)	7,9 (8)	10,14 (12)	7,8 (7,5)	10,12 (11,5)	7,10 (8,5)	10,13 (11,5)	11,14 (12,5)
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	7	10,75	7,7	12,33	7,5	11,07	9	12,35	13,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2017 г.	6,8 (7)	10,12 (11)	6,9 (7,5)	10,12 (11)	6,9 (7,5)	10,13 (11,5)	8,10 (9)	12,15 (13,5)	12,14 (13)

*В Санкт-Петербурге скидки на экономкласс квартир 3-5%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%

Примечание: В скобках указано среднее значение

По данным исследования рынка жилья РФ максимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, максимальные – в июле и декабре.

Независимые корректировки

Местоположение.

Поскольку местоположение объекта недвижимости является важным фактором, определяющим его стоимость - учет любых различий в стоимости, связанных с местоположением, требует внесения поправок. Под местоположением имеется в виду степень привлекательности, удобство подъезда, близость деловых центров, транспортных потоков. Для определения поправок на местоположение для аналогов оцениваемого здания Оценщик обратился к экспертному методу. Для использования данного метода необходимо провести ранжирование всех факторов, влияющих на стоимость, применительно к каждому аналогу. Ранжирование производится по десятибалльной шкале, с присвоением максимального количества баллов аналогу, имеющему оптимальные показатели относительно исследуемого фактора (показатели, влияющие на стоимость). Все аналоги были осмотрены нами и для анализа нами были выбраны следующие факторы:

- Парковки - фактор, характеризующий Объект оценки с точки зрения возможности произвести парковку автотранспорта;
- Близость к центру населенного пункта – специфический фактор, характеризующий местоположение магазина относительно величины расстояния от центра города;
- Наличие деловой инфраструктуры в районе – фактор, характеризующий ближайшее к Объекту окружение в плане объектов инфраструктуры;

- Транспортная доступность -- характеризует близость остановок общественного транспорта, количество проходящих маршрутов общественного транспорта;
- Качество и удобство подъезда – данный фактор отражает качество и удобство подъезда к объекту; расставляя баллы, во внимание принимается направление подъездных дорог (улицам с односторонним движением присваивается более низкий балл), качество дорожного покрытия, наличие уклона и т.д.)

После расстановки баллов по каждому аналогу и Объекту оценки эти баллы суммируются, и последовательно находится отношение суммы баллов Объекта оценки к сумме баллов аналогов – это отношение и является комплексной корректировкой. Аналоги №№ 1,3 расположены внутри Садового кольца, вследствие чего оценщиком внесена соответствующая корректировка.

Расчёт корректировки на местоположение представлен в нижеследующей таблице 12.

Таблица 12

Фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие парковки	5	5	5	5	5
Близость к центру населенного пункта	5	5	5	5	5
Наличие деловой инфраструктуры в районе	5	5	5	5	5
Транспортная доступность	5	5	5	5	5
Качество и удобство подъезда	5	5	5	5	5
Интенсивность движения автотранспорта	5	5	5	5	5
Пешеходная проходимость	5	5	5	5	5
Сумма баллов	35	35	35	35	35
Величина корректировки		0 %	0 %	0 %	0 %

Площадь строений.

На рынке коммерческой недвижимости, как и на любом другом рынке товаров или услуг, существует принцип «опта», при котором объект, обладающий значительными площадями, имеет меньшую стоимость 1 кв.м. при его одновременной реализации, чем объект с меньшей площадью. Поправка на площадь определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2016», Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»,

Площадь, кв.м	Цена								
	аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,35	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,88	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11
	1000-1500	0,74	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

под редакцией Лейфера Л.А. Данные приведены ниже.

Корректировка для аналога № 1 составляет -18 %, корректировка для аналога № 2 составляет -2 %, корректировка для аналога № 3 составляет -13 %, корректировка для аналога № 4 составляет -6 %.

Коммуникации.

Поправка вносится на наличие между объектом и аналогами разницы имеющихся инженерных сетей: электричества, газопровода, водопровода, канализации и т.п. Корректировка на наличие коммуникаций позволяет учесть различия в наличии центрального водоснабжения, канализации, инженерных сетей. Корректировка на обеспеченность объекта инженерными коммуникациями (электроосвещение, водопровод, канализация, отопление) взяты на

основании расчетных данных, приведенных в специализированной литературе (Бабенко Р.В. Оценка стоимости жилой недвижимости. – Ростов н/Д: Ростиздат, 2005г., страница 62):

а) водопровод - 0,05 (или 5%);

б) канализация – 0,06 (или 6%);

в) теплоснабжение – 0,1 (или 10%);

г) электроснабжение – 0,05 (или 5%)

д) газоснабжение – 0,1 (или 10%). Корректировка не применялась, так объект оценки и объекты-аналоги имеют все необходимые коммуникации.

Состояние помещений.

Величина поправки на состояние помещений определяется на основании книги "Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода", том 1, издание третье, актуализированное и расширенное», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 (таблица 8.2.2, стр. 126)

Для аналогов №№ 1-4 корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии.

Наличие отдельного входа.

Стоимость коммерческой недвижимости колеблется в зависимости от наличия либо отсутствия отдельного входа. По данным книги "Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода", том 1, издание третье, актуализированное и расширенное», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 (таблица 8.2.2, стр. 126), отношение цен офисно-торговых объектов без отдельного входа к ценам аналогичных объектов, имеющих отдельный вход, составляет -14 %. Для аналогов №№ 1-4 корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют отдельный вход.

Корректировка на тип объекта недвижимости.

Объекты-аналоги, как и объект оценки, являются отдельно стоящими зданиями, корректировка не применялась.

Таким образом, анализ выявленной информации позволил сделать вывод о предполагаемой ставке арендной платы за объект оценки в размере 500 рублей/кв.м. в месяц.

Действительный валовой доход (ДВД) – определяет валовые денежные поступления от собственности, приносящей доход, за вычетом потерь от незанятых площадей и потерь при сборе арендной платы. Он получается путем вычитания из ПВД поправок на недозагрузку и потерь при сборе арендной платы и добавления прочих денежных поступлений от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Неполная загрузка

Обычно потери от неполной загрузки выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель.

В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости», том 2 - «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 г., стр. 27, доля вакантных площадей составляет 5 %.

Потери от неуплаты арендных платежей, коммунальные платежи

В связи с тем, что арендодатели коммерческой недвижимости при сдаче площадей в аренду берут предоплату с арендаторов, потери от неуплаты арендных платежей принимаются равными 0.

Таблица 13. Расчет действительного валового дохода

Показатель	Значение, руб.
Потенциальный валовой доход, руб.	40 090 200
Недозагрузка, %	5,00 %
Потери от недозагрузки, руб.	2 004 510
Недосбор платежей, %	0,00%

Потери от недосбора платежей, руб.	0,00
Коммунальные платежи, %	5,00 %
Коммунальные платежи, руб.	2 004 510
Действительный валовой доход, руб.	36 081 180

Расчет операционных расходов и резерва на замещение

Операционные расходы (ОР) – это расходы на эксплуатацию недвижимости, иные, чем обслуживание долга и подоходные налоги.

Операционные расходы могут браться как в абсолютных цифрах, если известна их величина для оцениваемого объекта, либо нормироваться в процентах от действительного валового дохода, полной восстановительной стоимости или площади объекта, если Заказчик не ведет учета в разрезе данных статей расходов. Нормативы расходов принимаются как среднерыночные величины данных расходов.

Операционные расходы делятся на:

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

Определение величины операционных расходов

Операционные расходы определялись в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» - том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2014 г., стр.37 п.3.1, и составляют 18 % от потенциального валового дохода (ПВД).

Таблица 14. Расчет операционных расходов

Наименование объекта оценки	ПВД, руб.	Операционные расходы, руб.
Отдельно стоящее здание общей площадью 6 681,70 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, Цветной бульвар, 4	40 090 200	7 216 236

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход получается путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Таблица 15. Расчет чистого операционного дохода

Показатель	Значение, руб./год
Действительный валовой доход, руб.	36 081 180
Операционные расходы, руб.	7 216 236
Чистый операционный доход, руб.	28 864 944

Коэффициент капитализации

Расчёт общего коэффициента капитализации с корректировкой на изменение стоимости объекта (актива)

Ставка капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его рыночной стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период. В данном случае, учитывая принятый метод оценки недвижимости в рамках доходного подхода, ставка капитализации будет определяться по расчетной модели (далее — ставка модельной капитализации). Выбор конкретной модели расчета ставки капитализации зависит от прогнозируемого характера изменения чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью, и срока оставшейся экономической жизни недвижимости.

Ввиду того, что ожидается рост чистого операционного дохода от недвижимости (с

одинаковым ежегодным темпом), и срок экономической жизни рассматриваемого объекта недвижимости ограничен, в данном случае для расчета ставки модельной капитализации используется формула, позволяющая учесть прогнозируемый рост чистого операционного дохода при конечном сроке полезного использования объектов недвижимости:

$$R = (Y - g) \times \frac{(1 + Y)^n}{(1 + Y)^n - (1 + g)^n}$$

где	R	—	ставка модельной капитализации,
	Y	—	норма дохода на капитал (ставка дисконтирования),
	g	—	темп ежегодного увеличения чистого операционного дохода,
	n	—	срок оставшейся экономической жизни объекта.

Данная формула опубликована в статье Лейфера Л. А. «Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда», 2006 г. (онлайн библиотека оценщиков LABRATE.RU, постоянная ссылка http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm).

Поскольку норма прибыли на инвестиции в актив пропорциональна риску инвестирования в этот актив, ставку дисконтирования с точки зрения инвестора можно рассматривать как ожидаемую ставку дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки. При оценке рыночной стоимости должна рассматриваться ставка доходности для типичного инвестора на рассматриваемом рынке.

Метод кумулятивного построения заключается в последовательном увеличении безрисковой ставки доходности на премии за различные виды рисков, имеющих место при инвестировании в приобретение недвижимости.

В соответствии с выбранным методом ставка дисконтирования определяется как сумма безрисковой ставки и премий за систематические и несистематические риски.

Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Факторы, определяющие величину показателя	Источник	Референтные значения	Величина для расчетов
Безрисковая (базовая) ставка доходности	«Эталонная» доходность по безрисковым инвестиционным инструментам, которые отвечают требованиям надежности, ликвидности, доступности. В настоящем исследовании используется средняя ставку эффективной доходности по облигациям федерального займа РФ (ОФЗ) и государственным казначейским облигациям (ГКО), на дату оценки	сайт Банка России: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz_mr	-	11,38 %
Премия за степень ликвидности	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Факторы и референтные значения, соответствующие инвестиционному климату РФ, разработаны в Финансовой академии при Правительстве РФ и изложены в монографии:	1 %	1 %
	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует	оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под	2 %	

	длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	редакцией д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. М.: КНОРУС, 2007.		
	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т.е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки		3 %	
	Объект не относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом		4 %	
	Объект не относится к специализированной недвижимости, недвижимости специального назначения		5 %	
Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»		1 %	3 %
	Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс A, A+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»		2 %	
	Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс B, B+, B++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт- Ра»)		3 %	
	Застрахована часть рисков		4 %	
	Риски не застрахованы		5 %	

Премия за
инвестиционный
менеджмент

Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками,

1 %

2 %

обеспечение безопасности

Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т.п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника

2 %

Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка

3 %

	квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере	
	собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление	4 %
	Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена	5 %
Ставка дисконтирования (округленно)		17,4 %

Расчет ставки коэффициента капитализации

Показатель	Значение	Пояснение
Ставка дисконтирования, %	17,4 %	Результат расчета ставки дисконтирования методом кумулятивного построения.
Фактор фонда возмещения	0,01 %	Ставка процента фонда принята равной ставке дисконтирования (метод Инвуда). Применение метода Инвуда обусловлено тем, что оцениваемый объект не исчерпал свою экономическую жизнь и рассчитанная для недвижимости ставка доходности соответствует рыночному инвестиционному климату
Коэффициент капитализации для постоянного потока доходов при 100% доле амортизируемой части актива (улучшений), %	17,41 %	<p>Определено как сумма значений ставки дисконтирования и фактора фонда возмещения (метод капитализации по расчетным моделям). Для упрощения расчета в связи со значительностью остаточного срока службы улучшений в рамках настоящей работы возможно допущение, что доля амортизируемой части актива составляет 100%</p> <p>Отсутствуют достоверные методы прогнозирования политических, природно-экологических, правовых, экономических условий для формирования мнения о влиянии стоимости земельного участка на стоимость</p>

отдаленную перспективу
 Фактор дисконтирования при значительном остаточном сроке службы улучшений составляет 5 и менее процентов, что учитывая долю земельного участка приведет к погрешности в определении рыночной стоимости в пределах 1-2% (при допустимой погрешности в 10-15%)

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта недвижимости методом прямой капитализации дохода определяется путем деления годовой величины чистого операционного дохода от оцениваемого объекта недвижимости на общий коэффициент капитализации.

Таблица 16. Расчет стоимости объекта оценки

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб.	28 864 944
Коэффициент капитализации, %	17,41 %
Стоимость Объекта оценки, руб.	165 795 198

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, согласно доходному подходу, по состоянию на 05 декабря 2017 года составляет:
165 795 198 руб.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Определение стоимости земельного участка является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа местоположения объекта и рынка недвижимости, а так же характеристики земельного участка являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей.

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на цену недвижимости, оценщиками применяются три подхода к оценке земельных участков:

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

При применении различных подходов к оценке недвижимости оценщик учитывает положения, приведенные в таблице ниже.

Таблица 17

Подход	Положения
Затратный	<p>применяется для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;</p> <ul style="list-style-type: none"> - применяется для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства; - используется при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют); - земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования; - расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

Подход	Положения
	<ul style="list-style-type: none"> - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов; - информации о рыночных ценах на строительные материалы; - других данных; <p>затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок; - величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.
Сравнительный	<p>применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;</p> <ul style="list-style-type: none"> - в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным; - должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке; - для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема; - в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания; - может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.
Доходный	<p>применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;</p> <ul style="list-style-type: none"> - стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям; - структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода; - для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; - оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации. В рамках каждого из подходов к оценке выделяются конкретные методы оценки.

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

В данном отчете использовались следующие подходы и методы оценки:

Таблица 18

Наименование подхода	Наименование метода
Затратный	Не применялся
Сравнительный	Прямого сравнительного анализа продаж
Доходный	Не применялся

На **сравнительном подходе** основаны следующие методы:

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (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 предложений (спроса).

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод распределения предполагает следующую последовательность действий :

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающий в себя оцениваемый земельный участок, с объектами аналогами;
- определение по каждому элементу сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому элементу сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 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.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его эффективному использованию.

Метод выделения предполагает следующую последовательность действий :

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающий в себя оцениваемый земельный участок, с объектами аналогами;
- определение по каждому элементу сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому элементу сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

На **доходном подходе** основаны следующие методы:

Метод капитализации земельной ренты.

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.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участком на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании.

Метод остатка.

Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод остатка предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения 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 на основе рыночных ставок арендной платы;

- 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.

Метод остатка так же допускает следующую последовательность действий :

- расчет стоимости воспроизводства или замещения 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 рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который может получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда обе стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются : на постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом. В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка учитывался наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений.

Данный метод не применялся, так как наилучшее и наиболее эффективное использование ограничено заданием и договором где указано использование земельного участка для размещения и эксплуатации временного нестационарного торгового объекта.

Метод предполагаемого использования.

Метод 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 (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, и дом и характером 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.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и выделения.

Затратный подход.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-Р (в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 года № 2314-р), затратный подход в чистом виде к оценке земельных участков не применяется (так как «воспроизвести» земельный участок человек не в состоянии, земля не является воспроизводимым активом), а элементы затратного подхода используются лишь в части расчета стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений земельного участка (в методе остатка и в методе выделения). В рамках настоящего отчета земельный участок оценивается как свободный от строений, так как метод остатка для земли и метод выделения невозможно использовать, ввиду отсутствия информации об аналогичных единых (земельный участок + строение) объектах недвижимости, представленных к продаже. Учитывая сделанные выводы, Оценщик отказался от применения методов затратного подхода.

Сравнительный подход.

В рамках сравнительного подхода для оценки незастроенных земельных участков применяется только метод сравнения продаж.

Использование сравнительного подхода требует наличия достаточного количества недавних аналогичных продаж, согласно п. 22 ФСО-1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный подход при наличии достаточно количества данных о состоявшихся сделках с аналогичными объектами максимально полно отражает рыночную ситуацию. В текущих ценах на земельные участки отражены: покупательский спрос, ожидания инвесторов, потенциальная доходность и прочие факторы, формирующие рыночную стоимость.

В результате анализа рынка земельных участков информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (с применением метода сравнения продаж). В рамках

сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения:

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 кв.м. площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения. В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения.

Оценщиком определена рыночная стоимость земельного участка по состоянию на дату оценки.

Таблица 19

Местоположение	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Лапина, 36	Московская область, г. Орехово-Зуево, Школьный проезд, 3	Московская область, г. Орехово-Зуево, Школьный проезд, 3
Стоимость, руб.	850 000	4 500 000	19 000 000	15 700 000
Площадь, кв. м.	100	1 000	5 500	5 510
Стоимость 1 кв.м.	8 500	4 500	3 455	2 849
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Населенных пунктов	Населенных пунктов	Населенных пунктов	Населенных пунктов
Коммуникации	Электроснабжение	Отсутствуют	Все	Все
Наличие улучшений	Нет	Нет	Нет	Нет

на земельном участке				
Инфраструктура	Развита	Развита	Развита	Развита
Источник информации:	https://orekhovo-zuevo.cian.ru/sale/suburban/157881514/	http://orekhovo-zuevo.naydidom.com/search/adpage/689513388.html	https://www.avito.ru/orekhovo-zuevo/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot_promnaznacheniya_746475721	https://www.avito.ru/orekhovo-zuevo/zemelnye_uchastki/uchastok_55_1_sot_promnaznacheniya_1052610277

Анализ выборки объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

Среднеквадратическое отклонение или **Стандартное отклонение** – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно ее математического ожидания.

Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчете стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

σ - стандартное отклонение;

x_i

- i -й элемент выборки;

\bar{x}

- среднее арифметическое выборки;

n

- объем выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E[X]$, в русской $M[X]$. В статистике часто используют обозначение μ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$P(X = x_i) = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n$$

Тогда ее математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i,$$

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Результаты анализа выборки представлены в Таблице 20.

Таблица 20

Результаты анализа выборки цен объектов-аналогов					
№/п/п	Величина стоимости объектов-аналогов, руб./кв. м.	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
1	8 500	4 826	2 542,48	52,68 %	33,00 %
2	4 500				
3	3 455				
4	2 849				

* В статистической практике наиболее часто применяется коэффициент вариации. Он используется не только для сравнительной оценки вариации, но и для характеристики однородности совокупности. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. (Васнев С.А. Статистика: Учебное пособие Москва: МГУП, 2001.)

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации больше допустимого значения, но с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения, ввиду ограниченности предложения земель под коммерческую застройку в г. Орехово-Зуево.

Расчет рыночной стоимости объекта представлен в Таблице 21.

Таблица 21

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Московская область, г. Орехово-Зуево, Центральный бульвар, 4	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Лапина, 36	Московская область, г. Орехово-Зуево, Школьный проезд, 3	Московская область, г. Орехово-Зуево, Школьный проезд, 3	Московская область, г. Орехово-Зуево, Школьный проезд, 3
Общая площадь, м ²	3 686	100	1 000	5 500	5 510
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Наличие построек	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие коммуникаций	Все	Электро-снабжение	Нет	Все	Все
Окружение участка, инфраструктура	Развитая инфраструктура	Развитая инфраструктура	Развитая инфраструктура	Развитая инфраструктура	Развитая инфраструктура
Вид информации		предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	Декабрь 2017 г.	Октябрь 2017 г.	Октябрь 2017 г.	Октябрь 2017 г.	Октябрь 2017 г.
Источник информации		https://orekhovo-zuevo.cian.ru/sale/suburban/157881514/	http://orekhovo-zuevo.naydidom.com/search/adpage/689513388.html	https://www.avito.ru/orekhovo-zuevo/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot_promnznacheniya_746475721	https://www.avito.ru/orekhovo-zuevo/zemelnye_uchastki/uchastok_55_1_sot_promnznacheniya_1052610277
Стоимость предложения, руб.		850 000	4 500 000	19 000 000	15 700 000
Стоимость предложения, руб./кв.м.		8 500	4 500	3 455	2 849
Последовательно проводимые корректировки					

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м2		8 500	4 500	3 455	2 849
Условия финансирования	Денежная оплата	Денежная оплата	Денежная оплата	Денежная оплата	Денежная оплата
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м2		8 500	4 500	3 455	2 849
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м2		8 500	4 500	3 455	2 849
Динамика сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-9,7%	-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная цена, руб./м2		7 676	4 064	3 120	2 573
Независимые корректировки					
Поправка на местоположение	Московская область, г. Орехово-Зуево, Центральный бульвар, 4	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Лапина, 36	Московская область, г. Орехово-Зуево, Школьный проезд, 3	Московская область, г. Орехово-Зуево, Школьный проезд, 3	Московская область, г. Орехово-Зуево, Школьный проезд, 3
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2		7 676	4 064	3 120	2 573
Поправка на площадь	3 686	100	1 000	5 500	5 510
Корректировка, %		+48,6248	+15,8861	-4,5296	-4,5498
Скорректированная цена, руб./м2		11 408	4 710	2 979	2 456
Поправка на категорию земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		11 408	4 710	2 979	2 456

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Поправка на наличие коммуникаций	Все	Электро-снабжение	Отсутствуют	Все	Все
Корректировка, %		+31	+36	0	0
Скорректированная цена, руб/м ²		14 944	6 406	2 979	2 456
Физические характеристики	Не выявлено крупных различий	Не выявлено крупных различий	Не выявлено крупных различий	Не выявлено крупных различий	Не выявлено крупных различий
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/м ²		14 944	6 406	2 979	2 456
Присвоенный вес		1	2	4	3
Средневзвешенное значение, руб./м ²	10	1 494,4	1 281,2	1 191,6	736,8
Стоимость земельного участка, руб. (за 1 кв.м.)	4 704				
Площадь земельного участка, кв.м.	3 686				
Стоимость земельного участка, руб., округленно	17 338 944				

Обоснование корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого Объекта цены аналогов необходимо проанализировать и при необходимости скорректировать по следующим элементам сравнения:

- на объем передаваемых прав;
- на финансовые условия;
- на дату продажи;
- на уторговывание (снижение цены в процессе торгов);
- на условия продажи;
- на местоположение;
- на масштаб (размер);
- на категорию и разрешенное использование земель;

Переданные права.

Корректировка по переданным правам относится к последовательным корректировкам и учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав) оцениваемого объекта и сопоставимого. В данном анализе она не проводится ввиду отсутствия различий в переданных правах для всех объектов сравнения и оцениваемого объекта. По всем объектам сравнения передается право собственности.

Финансирование.

Вторая из последовательных корректировок, которая конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах, как и для объекта оценки, что характерно для нынешнего Российского рынка. Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

Условия продажи.

Данная корректировка проводится третьей среди последовательных корректировок и используется для фиксации степени чистоты сделки, то есть отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем. Сделки, требующие корректировки по условиям продажи не должны использоваться в исследовании при существовании достаточного количества информации о чистых сделках.

В случае предложения на срочную продажу, как правило, вводится корректировка 10-20%, что является обычной скидкой собственника покупателю при срочной продаже объекта.

Динамика сделки.

Данная корректировка является последней из последовательных корректировок. В числе первой группы Оценщик счел нужным рассмотреть необходимость введения корректировки на условия сделки. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов обычно несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, при стабильном рынке может быть несколько завышена на так называемый "торг". Иногда, при активном росте цен, цена реальной сделки может быть и несколько выше цены предложения. Кроме того, в эту цену обычно "заложены" комиссионные риэлторов. В ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать.

Так как в данном случае вводится корректировка на торг, которая на дату оценки составляет: -

Значения скидки на торг, усредненные по
регионам России, в границах доверительных интервалов
Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
Земельные участки под жилищно-территориальную застройку	9,7%	9,2%	10,1%
Земельные участки под сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,9%	9,7%
Земельные участки под лесное хозяйство	12,7%	12,0%	13,3%
Земельные участки под сельскохозяйственные цели	9,2%	7,9%	8,7%
Земельные участки под объекты размещения инфраструктуры	7,8%	7,3%	8,4%
Земельные участки под объекты размещения инфраструктуры	10,7%	10,1%	11,3%

9,7%. Справочник оценщика недвижимости-2016», ПЦМИОО, Нижний Новгород, 2016 г.

Поправка на местоположение

Поскольку местоположение объекта недвижимости является важным фактором, определяющим его стоимость - учет любых различий в стоимости, связанных с местоположением, требует внесения поправок. Под местоположением имеется в виду степень привлекательности, удобство подъезда, близость деловых центров, транспортных потоков. Близость к центру города – специфический фактор, характеризующий местоположение магазина относительно величины расстояния от центра города.

Для определения поправок на местоположение для аналогов Объекта оценки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А. Шегурова Д.А. – том 3,

2014 год. Корректировка не применялась, так как все объекты-аналоги — это земельные участки, расположенные в центральной части г. Орехово-Зуево Московской области.

Поправка на площадь

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Данная модель влияния фактора размера земельного участка на его рыночную стоимость получена при исследовании в другом регионе в 2005 году для земельных участков под промышленными объектами. Исполнитель считает возможным использование данного источника для внесения корректировки на масштаб по следующим причинам:

обратная зависимость удельной стоимости от площади широко известный факт, присущий для всех сегментов рынка земельных участков и предложенная формула отражает данную зависимость; поскольку нам необходимо внесение относительной корректировки, а не абсолютной, то тот факт, что исследование Власова А. Д. было проведено в другом регионе и на другую дату, не значительно скажется на точности расчета и полученного итогового результата; исследований, посвященных влиянию площади на стоимость земельных участков в сегменте для многофункционального использования, в открытых и специализированных источниках Исполнителю выявить не удалось. Провести такие исследования самостоятельно не представляется возможным, так как рынок продажи подобных участков весьма ограничен, поэтому достоверность исследований будет весьма низкая;

так как и земли промышленного назначения и земли населенных пунктов, по сути, являются коммерческими объектами, а по площадям сопоставимы, то Исполнитель считает возможным применить результаты исследования Власова А. Д.

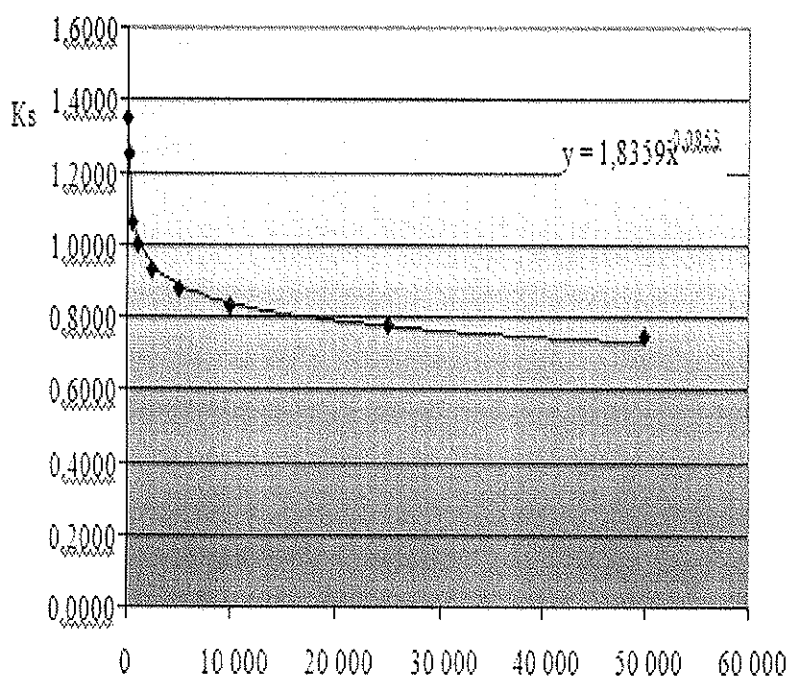
№ п/п	Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (K _s)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, соток



Наименование Объекта	Площадь земельного участка, м²	Коэффициент корректировки (Ks)	Корректировка на площадь, %
Объект оценки	3 686	1,349652	
Объект-аналог №1	100	1,835900	+48,6248
Объект-аналог №2	1 000	1,508513	+15,8861
Объект-аналог №3	5 500	1,304356	-4,5296
Объект-аналог №4	5 510	1,304154	-4,5498

Поправка на категорию и разрешенное использование земель.

Ввиду того, что объектом оценки является земельный участок из земель населенных пунктов и дальнейшее назначение не может быть переориентировано, - поправку вводить нецелесообразно.

Не учтено разрешенное использование объектов аналогов, вместо этого оценщиком используется «функциональное назначение» земельных участков. Рекомендации по усилению отчета об оценке – в разделе анализа рынка отчета об оценке представить информацию о том, что ВРИ не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;

- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- itg.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особо охраняемые, водный, лесной фонд.

Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промышленные объекты и т.п.

Поправка на наличие коммуникаций.

Коммуникации. Поправка вносится на наличие между объектом и аналогами различия имеющихся инженерных сетей: электричества, газопровода, водопровода, канализации и т.п. Корректировка на наличие коммуникаций позволяет учесть различия в наличии центрального водоснабжения, канализации, инженерных сетей. Корректировка на обеспеченность объекта инженерными коммуникациями (электроосвещение, водопровод, канализация, отопление) взяты на основании расчетных данных, приведенных в специализированной литературе (Бабенко Р.В. Оценка стоимости жилой недвижимости. – Ростов н/Д: Ростиздат, 2005г., страница 62):

- а) водопровод - 0,05 (или 5%);
 - б) канализация – 0,06 (или 6%);
 - в) теплоснабжение – 0,1 (или 10%);
 - г) электроснабжение – 0,05 (или 5%)
 - д) газоснабжение – 0,1 (или 10%).
- Корректировка применялась для аналога № 2 в размере 36 %, у которых отсутствуют все необходимые коммуникации; корректировка применялась для аналога № 1 в размере 31 %, у которого присутствует только электроснабжение.

Физические характеристики.

Крупных различий не выявлено, поправка не применялась.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка площадью 3 686 кв.м. с кадастровым номером 50:47:0041003:5, расположенного по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, Центральный бульвар, дом 4, на дату оценки составляет 17 338 944 рублей.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход основан на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

В рамках доходного подхода для оценки незастроенных земельных участков применяются следующие методы:

- остатка;
- предполагаемого использования.
- капитализации земельной ренты;

Метод остатка предполагает соблюдение следующих условий:

- стоимость зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, или предполагаемые затраты на строительство могут быть рассчитаны достаточно точно, как и срок их эксплуатации;
- известен годовой чистый операционный доход (ЧОД) от эксплуатации единого объекта недвижимости.

Оценщик не располагает проектной и сметной документацией на объекты недвижимости на данном земельном участке, что не позволяет рассчитать стоимость воспроизводства данных

объектов и определить ЧОД от эксплуатации объектов. Таким образом, оценщик отказался от использования данного метода.

Метод предполагаемого использования связан с предположениями о разделении конкретного объекта недвижимого имущества на ряд участков, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления, и дисконтированием получающихся в результате чистых доходов для вывода показателя стоимости. Этот способ может быть приемлемым в некоторых ситуациях, однако он связан с рядом допущений, которые чрезвычайно трудно связать с толкованием рыночной стоимости.

Метод предполагаемого использования требует достаточного количества допущений и прогнозов и даже небольшая погрешность в расчетах или неточный прогноз могут привести к существенному искажению итогового результата.

Данный метод применяется, в основном, для расчета инвестиционной стоимости земельных участков. В связи с этим, оценщик отказался от использования метода предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты предполагает определение годового дохода от владения земельным участком, в качестве которого, в частности может выступать земельная арендная плата за вычетом постоянных расходов, в качестве которых в данном случае выступает налог на землю. При этом оценщику неизвестны цены аналогичных объектов, для которых имеются данные о размере арендной платы. Таким образом, оценщиком принято решение отказаться от использования доходного подхода ввиду большого количества допущений и отсутствия всей необходимой информации для применения методов доходного подхода.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Каждый из подходов открывает перед оценщиком различную перспективу. Хотя эти подходы полагаются на данные, собранные на одном и том же рынке, каждый имеет дело с различным аспектом рынка. На совершенном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости. Однако часто предложение и спрос не находятся в равновесии. Потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы. По этим, а также другим причинам результаты, полученные в рамках различных подходов к оценке, чаще всего не совпадают. В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов, результаты этих подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Подходы — сравнительный и затратный — в равной степени характеризуют текущую рыночную ситуацию, их вес принимается в размере 0,5 (при оценке здания)

Таблица 22. Обоснование подходов

Наименование	Подходы		
	Доходный	Сравнительный	Затратный
Критерий	Баллы		
Достоверность информации	50	50	0
Полнота информации	50	50	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя и продавца	50	50	0
Способность учитывать конъюнктуру рынка	50	50	0
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	50	50	0
Допущения, принятые в расчетах	50	50	0
<i>Итого суммы баллов</i>	<i>300</i>	<i>300</i>	<i>0</i>
<i>Подход применялся</i>	<i>Да</i>	<i>Да</i>	<i>Нет</i>

Наименование	Подходы		
	Доходный	Сравнительный	Затратный
Сумма баллов всех подходов	600		
Вес подхода, %	50,00 %	50,00 %	0,00%

Для определения итоговой величины рыночной стоимости земельного участка используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке — затратный и доходный, весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Расчет итоговой стоимости оцениваемого объекта — здания - представлен в таблице 23.

Таблица 23

Согласование итоговой рыночной стоимости здания

Наименование объекта	Подход	Итоговый вес метода	Стоимость, определенная подходом, руб.	Итоговая рыночная стоимость
Отдельно стоящее пятиэтажное здание многофункционального центра общей площадью 6 681,70 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, Центральный бульвар, дом 4, кадастровый номер 50:47:0041005:1268	Доходный	0,50	165 795 198	312 565 268
	Сравнительный	0,50	459 335 337	
	Затратный	Не применялся		
Итого (округленно)		1		312 565 268

Согласование итоговой стоимости земельного участка

<i>Наименование объекта</i>	<i>Подход</i>	<i>Итоговый вес метода</i>	<i>Стоимость, определенная подходом, руб.</i>	<i>Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.</i>
Земельный участок площадью 3 686 кв.м. с кадастровым номером 50:47:0041003:5, расположенный по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, Центральный бульвар, дом 4	Доходный	Не применялся		17 338 944
	Сравнительный	1,0	17 338 944	
	Затратный	Не применялся		
Итого		1		17 338 944

Отдельно стоящее пятиэтажное здание многофункционального центра общей площадью 6 681,70 кв.м., кадастровый номер 50:47:0041005:1268 - 312 565 268

(Триста двенадцать миллионов пятьсот шестьдесят пять тысяч двести шестьдесят восемь) рублей, земельный участок площадью 3 686 кв.м. с кадастровым номером 50:47:0041003:5 - 17 338 944

(Семнадцать миллионов триста тридцать восемь тысяч девятьсот сорок четыре) рубля

Дата составления отчета:
Оценщик:

Директор ООО «Решение»



05 декабря 2017 г.
Д.А. Воропаев

Антонов А.В.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) часть первая (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 г. № 183-ФЗ.)
2. Земельный кодекс РФ (в ред. Федерального закона от 19.06.2007 г. № 136-ФЗ.)
3. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 24.07.2007 г. № 122-ФЗ.
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ в действующей редакции.
5. Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21 декабря 2001 г. №178 в действующей редакции.
6. Федеральный закон «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства» №159.
7. Налоговый кодекс РФ, Часть вторая, № 117-ФЗ от 05.08.2000 г.
8. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297;
9. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298;
10. Федеральный стандарт оценки N 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299;
11. *Тарасевич Е.И.* Оценка недвижимости: Энцикл. Оценка. – СПб. : Изд-во СПбГТУ, 1997.
12. *Грязнова А.Г.* Оценка недвижимости. «Финансы и статистика», М: 2002 г.
13. Оценка бизнеса: Учебник/Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: «Финансы и статистика» , 1999.
14. Федеральный стандарт оценки № 4 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611.
15. Федеральный закон от 2 июня 2016 г. № 172-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

ПРИЛОЖЕНИЕ

Список использованных объектов-аналогов


<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-orehovo-zuevo-179368646>

Магазин на продажу — X

Надежный <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-orehovo-zuevo-179368646>

270 000 000 РУБ. Магазин на продажу

17 Ленинский проспект, д. 90, Орехово-Зуево



1 из 2

Включить автоподбор

3 избранных


Настройка
Размещает объявления: 1 год 10 мес
Открыть другие объекты на продажу: 13
Открыть другие объекты в аренду: 19
Всего за 3 месяца: 2

Показать номер

Написать владельцу объявления

Продажа коммерческой недвижимости

искусство / Подбор-Помещений



Windows taskbar: 9:47 02.11.2017

Магазин на продажу — X

Надежный <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-orehovo-zuevo-179368646>

270 000 000 РУБ. Магазин на продажу

17 Ленинский проспект, д. 90, Орехово-Зуево

Связаться с владельцем

Показать номер

Готовый бизнес - Торговый центр - 2817 м²

Продается готовый бизнес ТЦ Английский Пассаж, с большим инвестиционным потенциалом, расположенный в центре города с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Большая парковка. Арендаторы – Контактный Зоопарк, автосалон, кафе-пекарня, «Стекла и Зеркала» и Ситилинк, стоматология и др. Площадь объекта – 2817 кв. м, земельный участок – 4955 кв. м, 2 этажа. Возможно расширение за счет реконструкции пристройки, сдачи в аренду земельного участка, установки павильонов, ремонта ландшафтного озера. Дис-конт по стоимости обсуждается. Вся подробная информация в презентации по запросу.

Оценить заявку

Разместить объявление

Получить уведомление

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 270 000 000 РУБ.	Площадь: 2817 м ²
Цена за м ² : 95 847 РУБ.	Дата обновления объявления: 31/10/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 06/03/2017
Тип объекта: Магазины	Номер в каталоге: 179368646

Расположение

ул. Ленина д. 90, Орехово-Зуево, Московская область

Включить автоподбор

3 избранных

Продажа коммерческой недвижимости

искусство / Подбор-Помещений




4-к квартира от 5,51 млн

Windows taskbar: 9:47 02.11.2017

Коммерческая недви... X

Надежный https://www.domofond.ru/immobilnyechislou/194715946/194715946

60 000 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
 ул. Красная д. 6, Орехово-Зуево, Московская область

Орехово-Зуево



2 из 2

Включить авторизацию

Выбранное

Разместить объявление: 11 дн
 Показать другие объявления на эту тему: 4
 Всего за 5 месяцев: 4

Показать номер

Вспомогательные объявления

Перекрытия из газобетона

smr-marko.com

СОВРЕМЕННЫЕ ПЕРЕКРЫТИЯ ДЛЯ СТРОЕВ РОССИИ

МАРКО

https://www.domofond.ru/prodazha/kompaniya/taxi/sarsag-17029372

Коммерческая недви... X

Надежный https://www.domofond.ru/immobilnyechislou/194715946/194715946

60 000 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
 ул. Красная д. 6, Орехово-Зуево, Московская область

Орехово-Зуево

Связаться с владельцем

Показать номер

Помещение свободного назначения, 898 м²

Двухэтажное здание, расположено на землях наследственных пунктов, площади земельного участка 1190 кв. м, разрешенный вид размещения здания для административно-управленческой коммерческой деятельности, центральные коммуникации (электричество, газ, канализация, водопровод). Часть помещений отремонтированы и сданы в аренду. Удобное месторасположение. Продажа может быть как самого здания с земельным участком, так и с переступкой документов по бизнесу.
 Цена и все вопросы обговариваются непосредственно с собственниками

Оформить заявку

Распечатать

Поделиться ссылкой

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 60 000 000 РУБ.	Площадь: 898 м ²
Цена за м ² : 66 815 РУБ.	Дата обновления объявления: 30/10/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 30/10/2017
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 194715946

Расположение

ул. Красная д. 6, Орехово-Зуево, Московская область

Включить авторизацию

Выбранное

Перекрытия из газобетона

smr-marko.com

СОВРЕМЕННЫЕ ПЕРЕКРЫТИЯ ДЛЯ СТРОЕВ РОССИИ

МАРКО

Taylor Whirey Экраны

Новые аппаратуры и телевизоры с 2-мя и 3-мя спальнями

- Качественная обработка
- Изготовленные на заказ
- Современный дизайн и цвет


Позвоните здесь

Помещение свободн... x

Надежный https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1793_m_10026067

☆ Помещение свободного назначения, 1793 м² № 1002606778, размещено вчера в 12:51

100 000 000 ₽ [Купить в ипотеку](#)



Написать сообщение

Вадим Алимович
На Avito с 31 октября 2017
Продавец

2 объявления пользователя

Московская область, Орехово-Зуево,
Россия, Московская область, Орехово-Зуево, улица Правды 5

СВОЯ КВАРТИРА ЗА 18 709 РУБ / МЕС. ОТ 2,95 МЛН РУБ. ИПОТЕКА 6,25%

Windows taskbar: 07.11.2017, 9:44

Помещение свободн... x

Надежный https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1793_m_1002606778

☆ Помещение свободного назначения, 1793 м² 100 000 000 ₽ Вадим Алимович [Написать сообщение](#)



Площадь: 1793 м²

Адрес: Московская область, Орехово-Зуево, Россия, Московская область, Орехово-Зуево, улица Правды 5 [Посмотреть карту](#)

Продается здание клуба "Восход"
 количество надземных этажей-2
 количество подземных этажей-1
 общая площадь здания по внутреннему объему - 1793 м²
 площадь застройки - 1400 м²
 Земельный участок 2600 м² в собственности
 Все вопросы по телефону.
 Цена договорная

СВОЯ КВАРТИРА ЗА 18 709 РУБ / МЕС. ОТ 2,95 МЛН РУБ. ИПОТЕКА 6,25%

Ипотека в ВТБ24 от 9,6%

Windows taskbar: 07.11.2017, 9:45

Готовый бизнес - 1500 м²

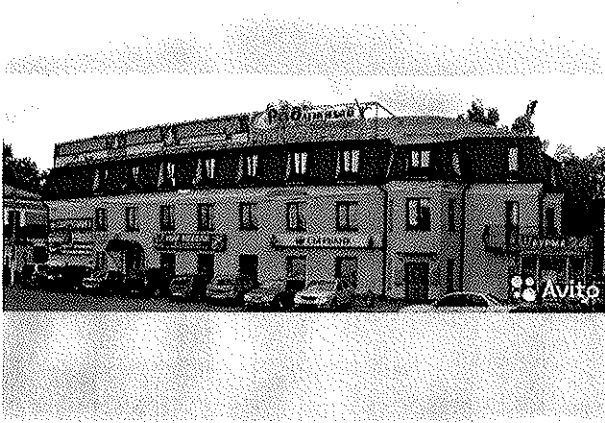
Надежный | https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_biznes_-_1500_m_997059502

☆ Готовый бизнес - 1500 м²

№ 997059502, размещено 12 сентября в 12:38

108 000 000 ₽

Купить в ипотеку



Площадь: 1500 м²

Привести объявление в соответствие с требованиями

Написать сообщение

Готовые
На Avito с января 2016
Агентство



23 объявления пользователя

Адрес
Московская область Орехово-Зуево,
улица Барышникова, 5



Готовый бизнес - 1500 м²

Надежный | https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_biznes_-_1500_m_997059502

Готовый бизнес - 1500 м² 108 000 000 ₽

Татьяна

Написать сообщение

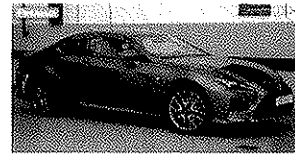
Площадь: 1500 м²

Адрес
Московская область, Орехово-Зуево, улица Барышникова, 5
[Посмотреть карту](#)

Продается бизнес, расположенный на федеральной трассе, высокий автомобильный и пешеходный трафик. Арендаторы – Сбербанк, магазин Сантехники, офисы и др. Общая площадь - 832,6 кв.м, земельный участок - 1600 кв.м, 2 этажа. Большой инвестиционный потенциал. Возможно расширение за счет реконструкции, пристройки, сдачи в аренду земельного участка, установки павильонов, ремонта мансардного этажа. Дисконт по стоимости обсуждается. Вся подробная информация в презентации по запросу.



Пожаловаться



Похожие объявления



Помещение свободно

Надежный https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_426_m_311684995

Помещение свободного назначения, 426 м²

№ 311684995, размещено вчера в 07:26

130 000 ₽ в месяц

Без залога

Купить в кредит



Написать сообщение

Пользователь
На Авито с марта 2013
Агентство

3 объявления пользователя

Адрес
Московская область, Орехово-Зуево, ул 1905 года, дом 70



Помещение свободно

Надежный https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_426_m_311684995

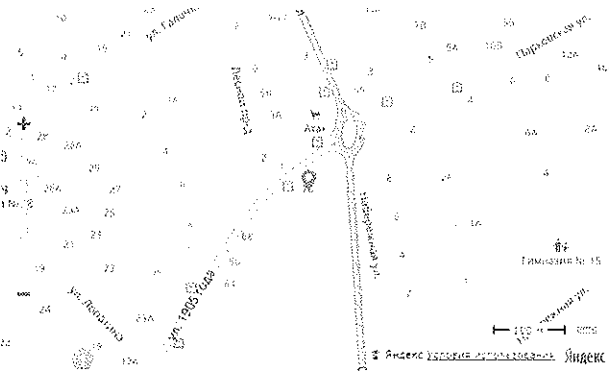
Помещение свободного назначения, 426 м² 130 000 ₽ в месяц

Евгения

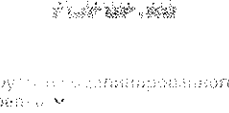

Написать сообщение

Адрес
Московская область, Орехово-Зуево, ул 1905 года, дом 70


Скрыть карту



Сдам торговое помещение в аренду! Отдельно стоящее здание. Парковка, автостоянка. Центр города, оживленный перекресток, рядом АТК. Общая площадь 426 кв.м. из них 1 этаж 125 кв.м., 2 этаж 82 кв.м., подвал 109 кв.м.




Срубить или ликвидировать братишка



Помещение свободн...
Надежный https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2000_m_50467251

Помещение свободного назначения, 2000 м²
№ 504672513, размещено 19 октября в 11:02

~ 600 Р в месяц за м²
Залог 1 200 Р
[Купить в кредит](#)



Написать сообщение

На Avito с октября 2010
Агентство


9 объявлений пользователя

Оксана
Московская область, Орехово-Зуево,
г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года

СВОЯ
КВАРТИРА ЗА
18700 РУБ /
МЕС. ОТ 2,95
МЛН РУБ.
ИПОТЕКА
6,25%

Помещение свободн...
Надежный https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2000_m_50467251

Помещение свободного назначения, 2000 м² **600 Р в месяц за м²** Оксана [написать сообщение](#)



Своя квартира за 18700 руб / мес. от 2,95 млн руб. ипотека 6,25%

Московская область, Орехово-Зуево, г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года
[Посмотреть карту](#)

Собственник предлагает в аренду нежилое здание, расположенное в центре города Орехово-Зуево. Здание обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями. Эл. мощность - 100 кВт. Имеются зоны погрузки-разгрузки. Арендная плата - договорная.

Метро: Прохладный
Пешая Доступность
Станция Продажи Новой
С-40441, Звоните

Торговое помещение, 734 м²
№ 863632160, размещено 27 октября в 10:26

295 000 ₽ в месяц
Залог 295 000 ₽
Купить в ипотеку



Написать сообщение

На Avito с сентября 2011
Агентство

2 объявления пользователя

Алексей

Московская область, Орехово-Зуево,
бульвар Центральный, д 3



Торговое помещение, 734 м² 295 000 ₽ в месяц
Алексей


734 м²

Московская область, Орехово-Зуево, бульвар Центральный, д 3
Посмотреть карту

Сдам помещение свободного назначения С ПРАВОМ СУБАРЕНДЫ В непосредственной близости Центральная площадь города, где проходят все мероприятия, поэтому информация о магазине быстро распространится среди жителей

Высокий автомобильный трафик, стоянка.
общая площадь - 734 кв. м.
Помещение после ремонта.
Реклама над входом
Возможен долгосрок.
Возможность организации кругового движения по торговому залу, благодаря этому покупатель обойдет всю площадь - максимум покупок
Прямая аренда от собственника! Не агентство. Каникулы на проезд, ставка обсуждается

Американские дома (или в фильме) с
надежные-загородные-дома.rsd/американские-дома



Аренда торговой площ...

Надежный https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/rent/commercial/154559548/

торговая площадь

Московская область, Орехово-Зуево, ул. Стачки 1885 года, 2

8 400 000 руб. в месяц

8 400 руб. за м² в год

Показать на карте

Тип аренды: субаренда
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 12 000 м²
Этаж: 1 из 2

О здании
Тип здания: административное здание
Общая площадь: 12 000 м²

Вашему вниманию предлагается в аренду отдельно стоящее здание с участком общей площадью 12 000 кв.м. расположенное по адресу Орехово-Зуево, Стачки 1885 года 6А. Здание имеет выгодное месторасположение...



Аренда торговой площ...

Надежный https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/rent/commercial/154559548/

торговая площадь

Об объекте На карте

Выгодное месторасположение, находится на проспективном и видном месте, центр города, рядом многоэтажные жилые застройки, автобусные остановки, авто и жд вокзал. Пересечение с центральной улицей города (ул. Ленина), Большая парковка. Имеются все необходимые коммуникации...



Добавить в избранное Экспорт Поделиться Вызвать карту

8 400 000 руб. в месяц Стратегия



Торговые помещения - лучшая цена! Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. От 7 млн руб. Собственник. Специальная цена в наборе! От 199 000 руб/м2! Тел: +495) 646-10-07



ТЦ Метропол м. Вери, Дикобразы Аренда торговых помещений 20-100кв м в самом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидки на 1й год, 50% на помещение от 50кв м. Тел: +495) 212-07-67



Street retail в ТЦ у метро Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зеленой и Бутырской. От 7.5 миллионов рублей! Тел: +495) 646-10-07





Купить земельный участок

orehovo-zuevo.naydidom.com

Продажа земельных участков в Орехово-Зуево, улица Лапина, 36, 4 500 000 руб.

Описание Контакты Динамика цен Похожие объявления

4 500 000 RUB
77 852 USD 67 044 EUR
— рассчитать в ипотеку
Орехово-Зуево, улица Лапина, 36

Гид по району


Описание

10 сот.
Площадь участка

Продам коммерческий земельный участок 10 соток под предпринимательскую деятельность рядом с железнодорожным вокзалом. По границе проходят все коммуникации. Собственников

Контакты

8903598... 4 500 000 руб.
Телефон Цена



12:20
01.11.2017

<http://orehovo-zuevo.naydidom.com/search/adpage/689513388.html>

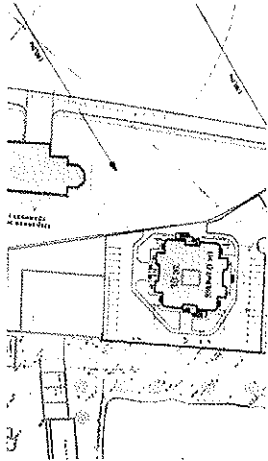
Участок 55 сот. (промн.)

Надежный <https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/zemelnye-uchastki/uchastok-55-sot.-promnaznacheniya-746475721>

Участок 55 сот. (промназначения) № 746475721, размещено 2 октября в 15:28

19 000 000 ₽

Купить в кредит



Написать сообщение

Действительно
На Avito с февраля 2012
Агентство

4 объявления пользователя

Продавец
Агент
Московская область, Орехово-Зуево
Школьный проезд, 3

Ссылка на коттедж в СНТ
400 000 р

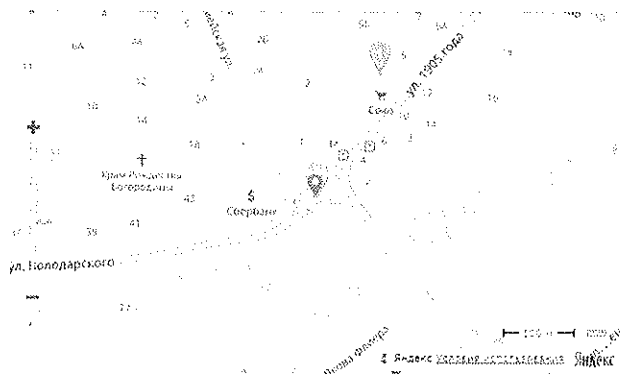
Участок 55 сот. (промн.)

Надежный <https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/zemelnye-uchastki/uchastok-55-sot.-promnaznacheniya-746475721>

Участок 55 сот. (промназначения) 19 000 000 ₽

Продавец


Написать сообщение



Продаются коттеджи в Орехово-Зуево
угод-участки.ru
от 210 000 руб/сот. ИЖС от 4 сот. С подводом
и без! Вся инфраструктура, подводе коммуникаций

Адрес и телефон Краснодар

Продаётся земельный участок в центре города Орехово-Зуево, граничит с Центральным парком.
В перспективе в этом квартале строительство многоквартирного жилья.
50.47.0041103.37
Общественно-деловая зона
Возможно строительство многоэтажного дома или ТЦ
Все коммуникации центральные
Обмен на Недвижимость



Участок 55.1 сот. (пром. ...)

Надежный <https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/zemelnye-uchastki/uchastok-55.1-sot.-promznacheniya-1052610277>

Участок 55.1 сот. (пром. назначения)

№ 1052610277, размещено 2 октября в 14:56

15 700 000 ₽

Купить в ипотеку



Написать сообщение

На Avito с декабря 2016 г.
Агентство

Кирилл

Адрес: Московская область, Орехово-Зуево, Школьный проезд, 3

Работаем честно, быстро, в интересах Клиента. Всегда рады помочь в решении Ваших вопросов, связанных с любой недвижимостью.

Участок 55.1 сот. (пром. ...)

Надежный <https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/zemelnye-uchastki/uchastok-55.1-sot.-promznacheniya-1052610277>

Участок 55.1 сот. (пром. назначения) 15 700 000 ₽

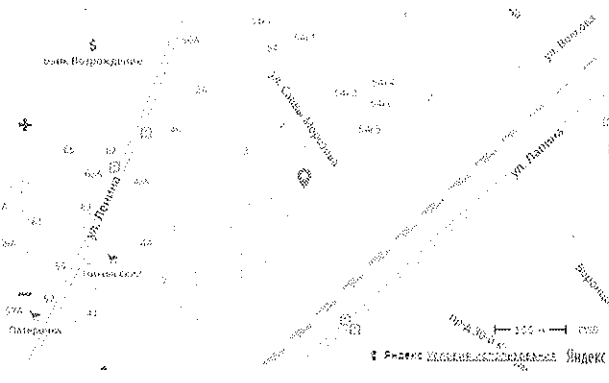
Кирилл

Написать сообщение

69 объявлений агентства

Московская область, Орехово-Зуево, Школьный проезд, 3

Скрыть карту



Продается земельный участок в самом центре Орехово-Зуево ул. Школьный проезд, 3. Площадь 5507 м2. Категория участка **Земли населенных пунктов**. Разрешенное использование **Общественно-деловая зона**. Подъезд к участку асфальтирован. Граничит с ПКИО. На фото видно его расположение и форму. Сделка нотариальная.

Земли под ИЖС в эко-районе

участки для строительства коттеджных поселков

Актив под коммерческим использованием

severnaya-dol.ru

Фотообзор объекта оценки - здания

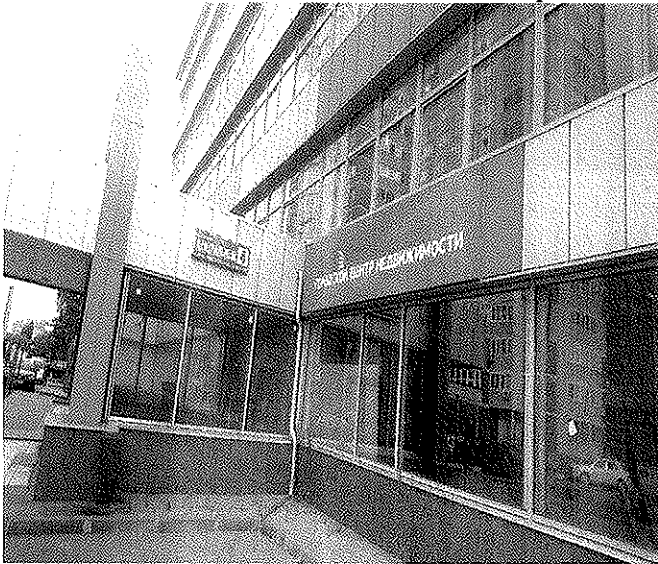


Фото1



Фото2



Фото3



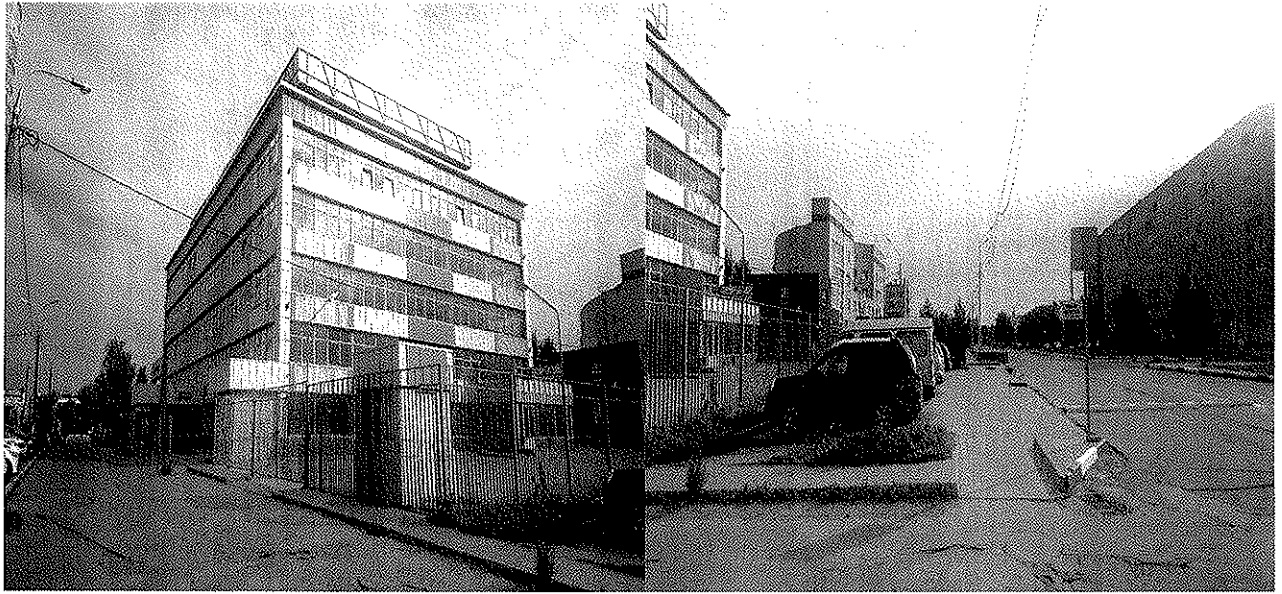
Фото4



Фото5



Фото6



Φοτο7

Φοτο8

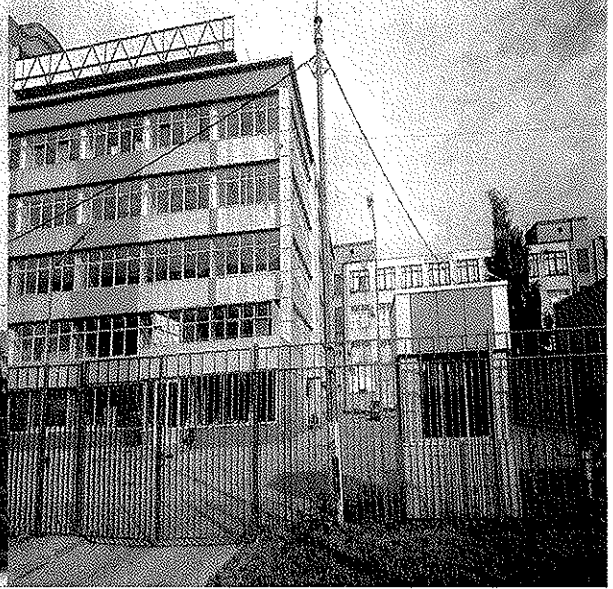


Φοτο9

Φοτο10



Φοτο11



Φοτο12



Φοτο13



Φοτο14



Φοτο15



Φοτο16

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ(ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата 22.12.2016

№ 77-00-4001/5008/2016-4612

На основании запроса от 14.12.2016, поступившего на рассмотрение 14.12.2016, сообщаем, что правообладателю

ООО "ОРЕХОВО-ЗУЕВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ", ИНН: 5034018510, ОГРН: 1045007002259, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: Московская область, г.Орехово-Зуево, Московская область, г Орехово-Зуево, б-р Центральный, д 3 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества в период с 01.01.2013 по 14.12.2016

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:47:0022207:32
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли населенных пунктов, Размещение магазина
		площадь объекта:	1 167 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.1905 года, д.17
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	19.04.2012
номер государственной регистрации:		50-50-47/001/2012-292	
основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка от 27.12.2011 №711; Соглашение об изменении и дополнении договора купли-продажи земельного участка №711 от 27.12.2011 г. от 28.03.2012 №1	
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.10.2014	
1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:47:0041202:49
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли населенных пунктов, Размещение пристроенной части здания-магазина
		площадь объекта:	294 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Карла Либкнехта, д.7
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	29.12.2015
номер государственной регистрации:		50-50/047-50/047/005/2015-9741/2	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.12.2015	
	дата государственной регистрации прекращения права:	19.09.2016	
2.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
3.	3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:47:0022303:52
		наименование объекта:	Здание- торговый центр
		назначение объекта:	Объекты торговли
		площадь объекта:	2 418, 3 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.1905 года
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:		25.03.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-47/010/2013-027	

	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.02.2013; Соглашение о внесении изменений в Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.02.2013г. от 07.03.2013; Передаточный акт от 18.02.2013
	дата государственной регистрации прекращения права:	11.07.2016
3.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
4.	4.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:47:0070301:1586
	наименование объекта:	помещение
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	542,4 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Бугрова, д.8а
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	13.04.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-47/006/2012-133
	основание государственной регистрации:	Инвестиционный договор от 08.06.2006 №01/06-ИД; Дополнительное соглашение к Инвестиционному договору №01/06-ИД от 08 июня 2006г. от 26.06.2007 №1; Дополнительное соглашение к Инвестиционному договору №01/06-ИД от 08 июня 2006г. от 12.11.2007 №2; Дополнительное соглашение к Инвестиционному договору №01/06-ИД от 08 июня 2006г. от 15.04.2009 №3; Акт о результатах реализации инвестиционного проекта по проектированию и строительству жилого комплекса по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Бугрова, д.8-а от 22.10.2009; Разрешение на строительство от 21.01.2009 №RU 0324000-2; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.09.2009 №RU 50324000-8
	дата государственной регистрации прекращения права:	02.10.2013
4.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5.	5.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:47:0000000:5045
	наименование объекта:	Помещения
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	610, 8 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Орехово-Зуево, г.Орехово-Зуево, ул.1905 года, д. 17
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	19.09.2008
	номер государственной регистрации:	50-50-47/023/2008-049
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 23.01.2008
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.10.2014
5.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
6.	6.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:47:0041202:1771
	наименование объекта:	Пристроенные помещения №1, 33, 34, №9, с №28 по №37
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	238 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.К.Лябкнехта, д.7
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.12.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/047-50/047/005/2015-9743/2

	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.12.2015	
	дата государственной регистрации прекращения права:	19.09.2016	
6.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
7.	7.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:47:0022303:64	
	наименование объекта:	навес	
	назначение объекта:	Торгового назначения	
	площадь объекта:	22,1 кв. м	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.1905 года	
	7.2. Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	25.03.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-47/010/2013-025	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.02.2013; Соглашение о внесении изменений в Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.02.2013г. от 07.03.2013; Передаточный акт от 13.02.2013	
	дата государственной регистрации прекращения права:	11.07.2016	
7.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
8.	8.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:47:0070301:1587	
	наименование объекта:	Помещения №1-14, 26, 27	
	назначение объекта:	Нежилое	
	площадь объекта:	538,4 кв.м	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Бугрова, д.8 а	
	8.2. Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	11.07.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-47/018/2012-310	
	основание государственной регистрации:	Инвестиционный договор от 08.06.2006 №01/06-ИД; Дополнительное соглашение к Инвестиционному договору №01/06-ИД от 08 июля 2006г. от 12.11.2007 №2; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.09.2009 №RU 50324000-8	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
8.3.	Ограничение (обременение) права:		
	8.3.1.	вид:	Аренда, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Бугрова, д.8 а, усл.№ 50-50-47/018/2012-310, Помещения №1-14, 26, 27, назначение: нежилое, общая площадь 538,4 кв.м, этаж 1
		номер государственной регистрации:	50-50-47/017/2010-254
	8.3.2.	вид:	Аренда, Нежилые помещения №1-19, этаж 1, Лнг. А., А1, площадь 589,4 кв.м.
		номер государственной регистрации:	50-50-47/018/2012-241
	9.	9.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:47:0041003:5
наименование объекта:		Земельный участок	
назначение объекта:		Земли населенных пунктов, для размещения предприятий бытового обслуживания населения	
площадь объекта:		3 686 кв. м	
адрес (местоположение) объекта:		Российская Федерация, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Центральный бульвар, д.4	
9.2. Вид права, доля в праве:		Собственность	

	дата государственной регистрации:	16.01.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-47/036/2012-415
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.12.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	
9.3.	Ограничение (обременение) права:	
9.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-47/036/2012-417
9.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-47/044/2014-313
10.	10.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:47:0022303:48
	наименование объекта:	Общественная уборная
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	97, 5 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.1905 года, территория городского рынка
	10.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	12.03.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-47/006/2013-206
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 12.02.2013
	дата государственной регистрации прекращения права:	11.07.2016
	10.3. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
11.	11.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:47:0022303:114
	наименование объекта:	торговый павильон
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	91, 9 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.1905 года
	11.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	12.03.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-47/006/2013-208
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 12.02.2013
	дата государственной регистрации прекращения права:	11.07.2016
	11.3. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
12.	12.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:47:0022303:28
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, размещение комплекса нежилых строений для ведения торговой деятельности и парковки автотранспорта
	площадь объекта:	9 785 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.1905 года
	12.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	12.03.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-47/006/2013-207
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 12.02.2013

		дата государственной регистрации прекращения права:	11.07.2016
	12.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
13.	13.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:47:0000000:4388
		наименование объекта:	помещения № 15-25
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	45,8 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Бугрова, д.8 а
13.2.	13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.07.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-47/018/2012-311
		основание государственной регистрации:	Инвестиционный договор от 08.06.2006 №01/06-ИД; Дополнительное соглашение к Инвестиционному договору №01/06-ИД от 08 июня 2006г. от 12.11.2007 №2; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.09.2009 №RU 50324000-8
		дата государственной регистрации прекращения права:	
13.3.	13.3.1.	Ограничение (обременение) права:	
		вид:	Аренда, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Бугрова, д.8 а, усл.№ 50-50-47/018/2012-311, помещения № 1-19, назначение: нежилое, общая площадь 589,4 кв.м, этаж 1
		номер государственной регистрации:	50-50-47/018/2012-241
14.	14.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:47:0041005:1268
		наименование объекта:	Многофункциональный центр
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	6 681,7 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Центральный б-р, д.4
14.2.	14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.01.2013
		номер государственной регистрации:	50-50-47/036/2012-416
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.12.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	
14.3.	14.3.1.	Ограничение (обременение) права:	
		вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-47/036/2012-418
		14.3.2.	вид:
		номер государственной регистрации:	50-50-47/044/2014-314
15.	15.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:47:0041204:662
		наименование объекта:	Встроенно-пристроенная часть жилого дома (помещения антресольного этажа №10, №14-18, помещения 1-го этажа №22-32, №37-42), лит А1
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	394,8 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Ленина, д.49
15.2.	15.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.09.2012

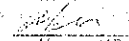
	номер государственной регистрации:	50-50-47/026/2012-103
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.08.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	24.12.2015
15.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
16.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:47:0010308:268
	наименование объекта:	встроенное помещение
	назначение объекта:	Иной объект нежилого назначения
	площадь объекта:	209.9 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Орехово-Зуево, пр.1-й Козлова, д.2
16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	10.12.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-47/031/2012-387
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.11.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	08.10.2013
16.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
17.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:47:0021502:336
	наименование объекта:	2-комнатная квартира
	назначение объекта:	Жилое
	площадь объекта:	52.2 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Северная, д.12, кв.39
17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.02.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-47/002/2013-178
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры от 23.01.2013, дата регистрации 06.02.2013, №50-50-47/002/2013-177
	дата государственной регистрации прекращения права:	16.05.2013
17.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
18.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:47:0022303:55
	наименование объекта:	торговый павильон
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	92, 6 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.1905 года
18.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	12.03.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-47/006/2013-205
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 12.02.2013
	дата государственной регистрации прекращения права:	11.07.2016
18.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
19.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:47:0022303:29
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, размещение нежилого здания и строения для ведения торговой деятельности
	площадь объекта:	5 400 кв. м

	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.1905 года
19.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.03.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-47/010/2013-026
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.02.2013; Соглашение о внесении изменений в Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.02.2013г. от 07.03.2013; Передаточный акт от 18.02.2013
	дата государственной регистрации прекращения права:	11.07.2016
19.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
20.20.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:47:0022207:46
	наименование объекта:	Встроенная часть здания
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	51,9 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.1905 года, д.17
20.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	19.09.2008
	номер государственной регистрации:	50-50-47/023/2008-048
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 23.01.2008
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.10.2014
20.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
21.21.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:47:0041202:1767
	наименование объекта:	Встроенное помещение с №5 по №8, с №10 по №13, №20
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	101,4 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.К.Либкнехта, д.7
21.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.12.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/047-50/047/005/2015-9742/2
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.12.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	19.09.2016
21.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Выписка выдана: Лукьянов Андрей Сергеевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер I категории  Исаев А.А.
Инженер I категории, специалист по государственному кадастру недвижимости Инженер, И.С.П. Инженер, И.С.П.

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

- Сведения сформированы по информации предоставленной следующими управлениями Росреестра:
- Карачаево-Черкесская Республика;
- Ставропольский край;
- Саратовская область;
- Мурманская область;
- Нижегородская область;
- Новосибирская область;
- Магаданская область и Чукотский АО;
- Костромская область;
- Республика Башкортостан;
- Республика Хакасия;
- Белгородская область;
- Сахалинская область;
- Республика Саха (Якутия);
- Алтайский край;
- Тверская область;
- Республика Бурятия;
- Республика Алтай;
- Свердловская область;
- Республика Марий Эл;
- Республика Татарстан;
- Оренбургская область;
- Ханты-Мансийский АО;
- Воронежская область;
- Волгоградская область;
- Архангельская область и Ненецкий АО;
- Москва;
- Омская область;
- Курганская область;
- Брянская область;
- Ульяновская область;
- Еврейская А. обл.;
- Республика Северная Осетия;
- Республика Коми;
- Ленинградская область;
- Удмуртская Республика;
- Ивановская область;
- Республика Калмыкия;
- Республика Мордовия;
- Республика Дагестан;
- Самарская область;
- Тамбовская область;
- Краснодарский край;
- Хабаровский край;
- Калининградская область;
- Вологодская область;
- Владимирская область;
- Кемеровская область;
- Республика Тыва;
- Смоленская область;
- Пермский край;
- Амурская область;
- Санкт-Петербург;
- Ямало-Ненецкий АО;
- Республика Крым;
- Республика Адыгея;
- Курская область;
- Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО;
- Севастополь;
- Тамбовская область;
- Ярославская область;
- Калужская область;
- Кировская область;
- Челябинская область;
- Липецкая область;
- Томская область;
- Орловская область;
- Астраханская область;
- Республика Карелия;
- Московская область;
- Чеченская Республика;
- Тульская область;
- Ростовская область;
- Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкинский АО;
- Приморский край;
- Чувашская Республика;
- Кабардино-Балкарская Республика;
- Псковская область;
- Новгородская область;
- Нижегородская область;
- Рязанская область;
- Забайкальский край и Агинский Бурятский АО;
- Республика Ингушетия;
- Камчатский край и Корякский АО;
- конеч список

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Ростов-на-Дону

Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Ростовский государственный
строительный университет"

ДИПЛОМ

ВСТ 4936912

Ростовский государственный строительный университет
Государственный строительный факультет

21 июня 2010

года

Воропаеву
Дмитрию Анатольевичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ
Инженер

по специальности
"Экспертиза и управление недвижимостью"



(Handwritten signatures)

ДИПЛОМ СЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 84 30 июня 2010 г.

Федеральное государственное
учреждение высшего
«Ростовский государственный

бюджетное образовательное
профессионального образования
строительный университет»

Диплом
является документом установленного образца
о профессиональной переподготовке

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ИП 000788

Настоящий диплом выдан Воропаеву
(фамилия, имя, отчество)
Дмитрию Анатольевичу

на основании того, что за время обучения в Ростовском государственном
строительном университете в период с «20» января 2014 г. по
«25» июля 2014 г. он(а) прошел(а) профессиональную

переподготовку в (на) Институте подготовки и
(наименование подразделения)
переподготовки специалистов
дополнительного профессионального образования

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
оценщик

Аттестационная комиссия решением от «25» июля 2014 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации)

Воропаева Дмитрий Анатольевича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
(наименование)
стоимости предприятия (бизнеса)

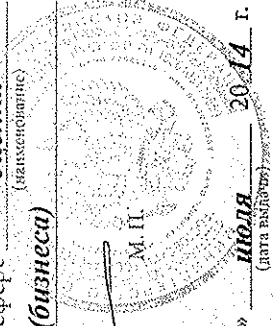
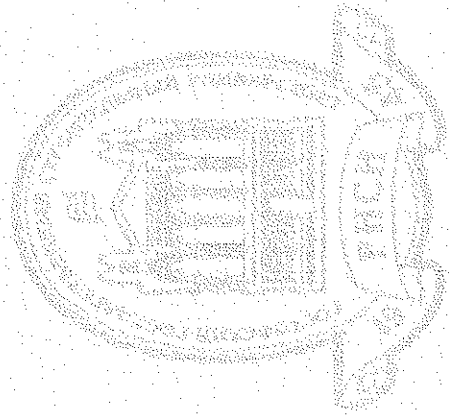
Председатель
аттестационной комиссии

Ректор

Город Ростов-на-Дону

Регистрационный номер 16917

Диплом
даёт право ведения нового вида
профессиональной деятельности



ПРИЛОЖЕНИЕ

К ДИПЛОМУ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Серия ПП № 000788 Регистрационный № 16917
 Фамилия ВОРОПАЕВ
 Имя ДМИТРИЙ
 Отчество АНАТОЛЬЕВИЧ

имеет документ об образовании диплом
(высшем, среднем профессиональном)
Строительный университет

С « 20 » января 20 14 г. по « 25 » июля 20 14 г.

прошел (а) профессиональную переподготовку в Ростовском государственном
 строительном университете в (на) Институте подготовки
и переподготовки специалистов
(наименование подразделения дополнительного

профессионального образования)
 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование программы дополнительного

профессионального образования)
 Защитил(а) аттестационную работу на тему Определение рыночной
стоимости предприятия по производству стройматериалов ООО
«Полипласт» в Таганроге
(наименование темы)

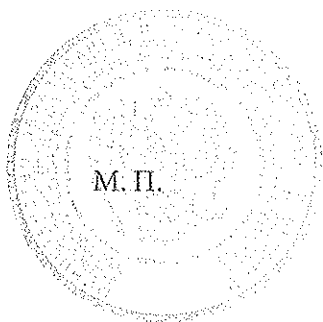
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№ п/п	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценка
<u>Базовые дисциплины</u>			
ОП.01	Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки собственности	18	зачет
ОП.02	Микро- и макроэкономические основы рыночного ценообразования	18	зачет
ОП.03	Бухучет и аудит	40	хорошо
ОП.04	Экономический анализ	24	отлично
ОП.05	Налоги и налогообложение	18	зачет
ОП.06	Математические методы в оценке	18	зачет
ОП.07	Инвестиции	18	зачет
Специальные дисциплины			
СД.01	Основы оценки стоимости имущества	12	зачет
СД.02	Основы оценки стоимости недвижимости	76	отлично
СД.03	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	48	зачет
СД.04	Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	48	зачет
СД.05	Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	76	хорошо
ОП.08	Основы информационных технологий	60	зачет
Дисциплины специализации			
СД.06	Ценообразование в строительстве	22	зачет
СД.07	Практика оценки стоимости недвижимости	56	зач., отлично
СД.08	Оценка стоимости земли	34	зачет
СД.09	Ценообразование в машиностроении и приборостроении	26	зачет
СД.10	Практика оценка стоимости машин, оборудования и	40	зачет
СД.11	Оценка стоимости транспортных средств	40	зачет
СД.12	Интеллектуальная собственность как особый объект	26	зачет
СД.13	Ценообразование интеллектуальной собственности	34	зачет
СД.14	Практика оценки нематериальных активов	28	зач., отлично
СД.15	Практика оценки стоимости интеллектуальной собственности в особых случаях	36	хорошо
СД.16	Оценка стоимости ценных бумаг	24	зач., отлично
СД.17	Практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)	54	зачет
СД.18	Оценка кредитно-финансовых институтов	36	хорошо
	Аттестационная работа	50	хорошо
	Преддипломная практика	174	

Всего: 1154 часа

Государственный квалификационный экзамен -

отлично



Ректор

[Handwritten signature]

Секретарь

[Handwritten signature]

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2021002-0472913/17 ОО

«03» августа 2017 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2021002-0472913/17ОО от «03» августа 2017 г. (далее – Договор страхования) с **Воропаевым Дмитрием Анатольевичем** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в «Правилах страхования ответственности оценщиков», утвержденных ООО «СК «Согласие» «11» апреля 2011 г. (далее – Правила страхования).

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

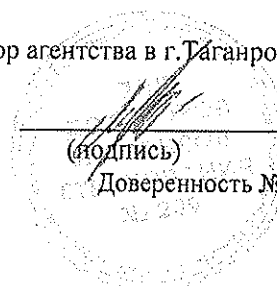
4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «04» августа 2017 года до 24 часов 00 минут «03» августа 2018 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Остальные условия страхования в соответствии с условиями, изложенными в Договоре страхования.

Страховщик
 Директор агентства в г. Таганрог ООО "СК"Согласие"



Погорелов М.Н.

Ф.И.О

(подпись)

Доверенность № 30/Д от 15.07.2016г.

некоммерческое партнерство
"ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ"

Москва

23 марта 2011 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО


*Воропаев Дмитрий
Анатольевич*

прошел (прошла) обучение по программе
повышения квалификации судебных экспертов
в объеме 104 учебных часов:

**16.7 «Исследования земельных участков
с целью определения межевых границ
и установления их соответствия
фактическим границам»**

утвержденной Приказом Минюста России от 13 октября 2004 г. № 167.

Генеральный директор
НП "СУДЭКС"



С.Е.Киселев

Федеральный закон
«О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»
(№73-ФЗ от 31.05.2001).

Статья 41. Распространение действия настоящего Федерального закона на судебно-экспертную деятельность лиц, не являющихся государственными судебными экспертами
В соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами.



**некоммерческое партнерство
"ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ"**

127013, Москва, ул. Складочная д. 1, стр. 15
Тел./факс: (495) 969-04-90, e-mail: sudex@sudex.ru

[ОГРН 1027799031076 ИНН 77143271565 КПП 771401001]

**Органам Судебной Системы
Российской Федерации**

В целях реализации единой государственной политики в области судебной экспертизы, ведущие судебные экспертные организации: Государственное учреждение Российский федеральный центр судебной экспертизы при Минюсте России (РФЦСЭ) и Федеральное государственное учреждение «Российский центр судебно-медицинской экспертизы» Минздрава России (РЦСМЭ) учредили некоммерческое партнерство «Палата судебных экспертов», которое объединяет на профессиональной основе негосударственные организации и учреждения, работающие в сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований, а также негосударственных (частных) судебных экспертов - участников процессуального действия.

15 октября 2008 года состоялось заседание Комиссии по совершенствованию правосудия Общероссийской общественной организации "Ассоциация Юристов России". Комиссия приняла решение поддержать создание некоммерческого партнерства "Палата судебных экспертов" (НП «СУДЭК»).

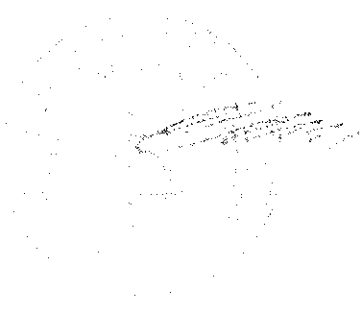
НП «СУДЭК» осуществляет повышение квалификации судебных экспертов и организует их добровольную сертификацию в Системе добровольной сертификации негосударственных судебных экспертов. За основу при разработке этой системы были взяты нормативно-правовые акты Минюста России. Эта система прошла регистрацию в Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии Российской Федерации (Росстандарт России) как «Система добровольной сертификации негосударственных судебных экспертов» № РОСС RU.Н597.04.НП00 от 16.10.2009г. (далее - Система).

В рамках Системы ведется Реестр для регистрации участников Системы, выданных, приостановленных и отмененных сертификатов, а также сертифицированных судебных экспертов (подтверждение компетентности судебных экспертов).

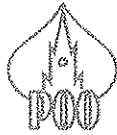
Реестр сертифицированных судебных экспертов размещен на сайте НП «СУДЭК» - www.Sudex.ru и оснащен поисковой системой, позволяющей найти судебного эксперта по необходимой специальности и в любом регионе Российской Федерации, что значительно облегчает поиск необходимого специалиста для выполнения судебной экспертизы.

В вашем регионе данное повышение квалификации и сертификацию прошел Воропаев Дмитрий Анатольевич. НП «СУДЭК» рекомендует привлечь этого эксперта к производству судебной экспертизы по специальности : 16.7 «Исследования земельных участков с целью определения межевых границ и установления их соответствия фактическим границам».

С Уважением!
Генеральный директор
НП «СУДЭК»



С.Е.Киселев

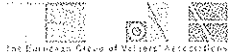


ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFREPI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EGVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Воропаева Дмитрия Анатольевича

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

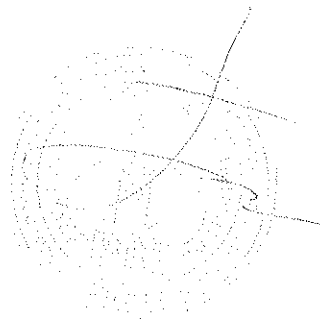
о том, что Воропаев Дмитрий Анатольевич является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 009142

« 29 » августа 2014г.

Дата выдачи « 29 » августа 2014г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

ООО «ДТП эксперт»

(наименование общества с ограниченной ответственностью)

Решение № 4

единственного участника

о переименовании общества с ограниченной ответственностью

«ДТП эксперт» и о внесении изменений в устав

г. Ульяновск

«25» сентября 2017 г.

Единственный участник общества с ограниченной ответственностью «ДТП эксперт» - Ким Юлия Борисовна, г. Ульяновск, ул. Советской Армии, д.10 кв. 26, паспорт 73 11 840018 Отделом УФМС России по Ульяновской области в Заволжском районе 07.07.2011. ИНН 732805978919 на основании ст. ст. 33, 39 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»

РЕШИЛ:

1. Изменить полное фирменное наименование общества с ограниченной ответственностью «ДТП эксперт» на русском языке на общество с ограниченной ответственностью «РЕШЕНИЕ».
2. Привести устав в соответствие с Федеральным законом от 05.05.2014 № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».
3. Добавить ОКВД 74.90.2 Деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости (оценочная деятельность), кроме оценки, связанной с недвижимым имуществом или страхованием
4. Утвердить Устав ООО в новой редакции.

Приложение:

1. Новая редакция Устава Общества.

«25» сентября 2017 г.

Ким Ю.Б. /Ким Ю.Б./
(подпись)



Форма № Р50007

**Лист записи
Единого государственного реестра юридических лиц**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕШЕНИЕ"

полное наименование юридического лица

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1 1 3 7 3 2 5 0 0 6 4 8 8

внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

"04" октября 2017 года
(число) (месяц прописью) (год)

за государственным регистрационным номером (ГРН)

2 1 7 7 3 2 5 3 9 5 8 1 7

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3

Сведения о наименовании юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

1	Организационно-правовая форма	Общества с ограниченной ответственностью
2	Полное наименование юридического лица на русском языке	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕШЕНИЕ"
3	Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	ООО "РЕШЕНИЕ"
4	ИНН	7325124435
5	КПП	732501001

Сведения о видах экономической деятельности, которыми занимается юридическое лицо, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

6	Количество видов экономической деятельности	1
7	Код по ОКВЭД	74.90.2
8	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
9	Наименование вида деятельности	Деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости (оценочная деятельность), кроме оценки, связанной с недвижимым имуществом или страхованием
10	Причина внесения сведений	Внесение в реестр

Сведения о заявителях при данном виде регистрации

11	Вид заявителя	Руководитель постоянно действующего исполнительного органа
----	---------------	--

Данные заявителя, физического лица

12	Фамилия	АНТОНОВ
13	Имя	АНДРЕЙ
14	Отчество	ВИКТОРОВИЧ
15	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	732805584449
16	ИНН ФЛ по данным ЕГРН	732805584449

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

1		
17	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
18	Дата документа	27.09.2017
19	Документы представлены	на бумажном носителе
2		
20	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
21	Номер документа	4
22	Дата документа	25.09.2017
23	Документы представлены	на бумажном носителе
3		
24	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ
25	Дата документа	25.09.2017
26	Документы представлены	на бумажном носителе

Лист записи выдан налоговым органом

Инспекция Федеральной налоговой
службы по Ленинскому району
г. Ульяновска

наименование регистрирующего органа

"05" октября 2017 года
(число) (месяц прописью) (год)

Заместитель начальника



Сергеева Елена Петровна
Подпись, Фамилия, инициалы

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2021002-0472913/17 ОО

«03» августа 2017 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2021002-0472913/17ОО от «03» августа 2017 г. (далее – Договор страхования) с **Воропаевым Дмитрием Анатольевичем** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в «Правилах страхования ответственности оценщиков», утвержденных ООО «СК «Согласие» «11» апреля 2011 г. (далее – Правила страхования).

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

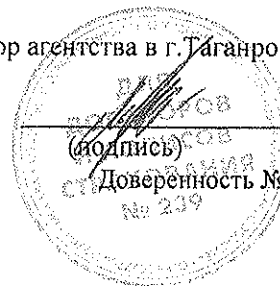
4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «04» августа 2017 года до 24 часов 00 минут «03» августа 2018 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Остальные условия страхования в соответствии с условиями, изложенными в Договоре страхования.

Страховщик
Директор агентства в г. Таганрог ООО "СК"Согласие"



Погорелов М.Н.
Ф.И.О

Доверенность № 30/Д от 15.07.2016г.

«Провини и иронуэировано

На

109

Листок

