



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ВАРГИ»**

125167, МОСКВА, УЛ. ПЛАНЕТНАЯ, 29 СТР.1

ИНН 7701384936

Р/счет 40702810702280000026 в АО «АЛЬФА-БАНК» БИК 044525593 К/счет 30101810200000000593  
+7 (495) 642-38-25, info@vargi.org, www.vargi.org

**ОТЧЕТ № 672/16 ОБ ОЦЕНКЕ**

***ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 8400 КВ.М., КАДАСТРОВЫЙ  
НОМЕР 50:50:0020216:40 И - ВСЕГО ЗДАНИЯ, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ОБ-  
ЩАЯ ПЛОЩАДЬ 4004,8 КВ.М., УСЛОВНЫЙ №33479 НАХОДЯЩИХСЯ ПО АД-  
РЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ, УЛ. ЦЕНТРАЛЬ-  
НАЯ, СТРОЕ.104***

ЗАКАЗЧИК:

**Общество с ограниченной ответственностью «НИКА»**

ОЦЕНЩИК:

**Корнилов Евгений Иванович**

**Дата оценки: 25 августа 2016г.**

**Дата составления отчета: 11 октября 2016г.**

## Раздел 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

На основании Договора оказания услуг оценки имущества №2 от 09 августа 2016г. Общество с ограниченной ответственностью «Варги» оказало услуги по оценке недвижимого имущества Общества с ограниченной ответственностью «НИКА», в составе:

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгово-складского комплекса, общая площадь 8400 кв.м., кадастровый номер 50:50:0020216:40 (далее – Объект оценки №1)

- Здание торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4004,8 кв.м., инв.№ 037:015-6517, лит. Б, Б1, кадастровый номер 50:50:0000000:33703 (далее – Объект оценки №2)

для установления значения начальной стоимости для реализации на торгах.

Развернутая характеристика объекта, результаты оценки, проведенные расчеты и анализ для Объекта оценки приведены в Отчете, следующем ниже, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка проведена по состоянию на 25 августа 2016г. Осмотр имущества проведен 25 августа 2016г.

### 1.2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (В РУБ)

Результаты по подходам	Доходный	Сравнительный	Затратный
Единый объект недвижимости	Не применялся	123 100 000	Не применялся

### 1.3 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (РУБ)

Объект	Рыночная стоимость, с учетом НДС	Рыночная стоимость, без учета НДС
Единый объект недвижимости	123 100 000	106 481 231
В том числе		
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгово-складского комплекса, общая площадь 8400 кв.м., кадастровый номер 50:50:0020216:40	14 000 000	14 000 000
- Здание торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4004,8 кв.м., инв.№ 037:015-6517, лит. Б, Б1, кадастровый номер 50:50:0000000:33703	109 100 000	92 481 231

#### 1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены при реализации имущества должника на торгах. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
2. Мнение Оценщика относительно величины итоговой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки.
3. Иные общие допущения и ограничения, использованные Оценщиком при проведении оценки, приведены ниже (Раздел 4).

Оценщик



Е.И.Корнилов

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	<b>2</b>
1.1	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	2
1.2	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (в руб)	2
1.3	Итоговая величина стоимости объекта оценки (руб)	2
1.4	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	3
<b>РАЗДЕЛ 2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>6</b>
2.1	Основные характеристики	6
2.2	Содержание и объем работы, осуществленной при проведении оценки	7
2.3	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	7
2.4	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	8
<b>РАЗДЕЛ 3</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b>	<b>9</b>
3.1	Сведения о заказчике	9
3.2	Сведения об оценщике	9
<b>РАЗДЕЛ 4</b>	<b>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b>	<b>10</b>
4.1	Общие допущения	10
4.2	Общие ограничения	10
4.3	Пределы применения	10
<b>РАЗДЕЛ 5</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>11</b>
<b>РАЗДЕЛ 6</b>	<b>ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>12</b>
6.1	Сведения об имущественных правах	12
6.2	Обременения, связанные с объектом оценки	12
6.3	Свойства объектов оценки	12
6.4	Сведения об износах, устареваниях	15
6.5	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	15
6.6	Информация о текущем использовании объекта оценки	15
6.7	ПГТ Железнодорожный – месторасположение объектов оценки	16
6.8	Анализ достаточности и достоверности информации	17
<b>РАЗДЕЛ 7</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ</b>	<b>18</b>
7.1	Макроэкономические показатели РФ	18
7.2	Социально-экономическое положение Московской области	21
7.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	21
7.4	Рынок недвижимости, его структура и объекты	22
7.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	22
7.5.1	<i>Рынок купли-продажи коммерческой недвижимости в Москве. Июль 2016</i>	22
7.5.2	<i>Рынок аренды коммерческой недвижимости в Москве. Июль 2016</i>	26
7.5.3	<i>Рынок складской недвижимости</i>	28
<b>РАЗДЕЛ 8</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>33</b>
8.1	Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	33
8.1.1	<i>Основные методы оценки при доходном подходе</i>	33
8.1.2	<i>Отказ от применения методов доходного подхода</i>	34
8.2	Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	34

8.2.1	Основные этапы процедуры оценки при затратном подходе:	34
8.2.2	Обоснование отказа в применении затратного подхода	34
8.3	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	34
8.3.1	Основные этапы процедуры оценки при данном подходе	34
8.3.2	Выбор единиц сравнения	35
8.3.3	Выбор сопоставимых объектов	35
8.3.4	Правила отбора аналогов для проведения расчетов	36
8.3.5	Модифицированный метод выделения (ММВ)	39
8.3.6	Корректировки	41
8.3.7	Расчет рыночной стоимости с применением ММВ	42
8.3.8	Итоговый расчет в рамках сравнительного подхода	43
<b>РАЗДЕЛ 9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b>		<b>44</b>
9.1	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО СОГЛАСОВАНИЯ	44
9.2	ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
<b>РАЗДЕЛ 10 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b>		<b>46</b>
<b>РАЗДЕЛ 11 ПРИЛОЖЕНИЕ</b>		<b>47</b>
11.1	ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА	47
11.2	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	48
11.3	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
11.3.1	Кадастровый паспорт земельного участка	50
11.3.2	Свидетельства о государственной регистрации права	51
11.3.3	Технический паспорт	52
11.3.4	Выписка из ЕГРП	65
11.4	ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ	66
11.5	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ	67
11.6	ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	74
11.6.1	Диплом о профессиональной переподготовке	74
11.6.2	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	75
11.6.3	Страховой полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности	76

**2.1 ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

**Задачей оценки** является определение рыночной стоимости объектов недвижимости, входящих в конкурсную массу должника в рамках конкурсного производства для установления значения начальной стоимости для реализации на торгах.

**Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):**

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгово-складского комплекса, общая площадь 8400 кв.м., кадастровый номер 50:50:0020216:40, расположенное по адресу: Московская область, г.Железнодорожный, ул. Центральная, строе.104 (далее – Объект оценки №1)

- Здание торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4004,8 кв.м., инв.№ 037:015-6517, лит. Б, Б1, кадастровый номер 50:50:0000000:33703, расположенное по адресу: Московская область, г.Железнодорожный, ул. Центральная, строе.104 (далее – Объект оценки №2)

**Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки**

**Имущественные права на объект оценки.**

Право собственности. Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью «НИКА», ОГРН 1035002460536, дата присвоения 24.11.2003, ИНН/КПП 5012025707/501201001.

**Ограничения (обременения) имущественных прав:**

Согласно Выписки из ЕГРП №77/100/011/2016-273 от 14.04.2016 зарегистрированы следующие ограничения (обременения) прав

- на нежилое здание кадастровый номер 50:50:0000000:33703, расположенное по адресу: Московская область, г.Железнодорожный, ул. Центральная, строе.104 - ипотека в силу закона (весь объект, право аренды), аренда;

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 29.04.2016 г. по делу №А40-151916/15 в отношении ликвидируемого Открытого акционерного общества «Станция технического обслуживания автомобилей «ВЕШНЯКИ» (юр. адрес: 111402, г. Москва, ул. Кетчерская, 9, ОГРН 1037739025488, ИНН/КПП 7720011873/ 772001001) введена процедура конкурсного производства сроком на 6 месяцев, конкурсным управляющим утверждён Просвирнин Георгий Юрьевич (ИНН 773100743136, СНИЛС 026-627-754-66, адрес для направления корреспонденции: 125167, г. Москва, ул. Планетная, д. 29, с. 1; т.: (495)9564890), член НП СРО «Межрегиональный центр экспертов и профессиональных управляющих» (ОГРН 1027743016652, ИНН 7743069037, 125085, г. Москва, пр. Мира, 101в).

*Таблица 1. Балансовая стоимость имущества (руб)*

№ пп	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость
Объект оценки №1	3 584 196,00	Нет данных
Объект оценки №2	72 908 686,52	Нет данных

**Цель оценки:** определение рыночной стоимости объекта.

**Назначение оценки:** определение рыночной стоимости объекта оценки для установления значения начальной стоимости для реализации на торгах.

**Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** Результаты оценки будут использованы Заказчиком в соответствии с назначением оценки. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

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

**Дата оценки:** 25 августа 2016г.

**Срок проведения оценки:** 10 (десять) рабочих дней

**Ограничения и обременения, на которых должна основываться оценка.** Согласно заданию на оценку, являющегося неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по оценке:

- Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают представители Заказчика, лица, аффилированные с ним, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

- Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.
- Итоговая величина стоимости Объектов 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 Объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.
- Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.
- Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.
- Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.
- Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
- От Оценщика не требуется указания интервала границ диапазона, в котором может находиться итоговая стоимость.
- При вычислении рыночной стоимости ипотека в силу закона не учитывается.

Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и будут указаны в Отчете.

## **2.2 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Последовательность определения стоимости Объекта заключалась в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
  - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
  - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта оценки;
  - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом;
- осмотр Объекта оценки, фотографирование;
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

## **2.3 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛЕННЫХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал следующие полученные от Заказчика документы:

Перечень исходных документов, предоставленных Заказчиком для проведения оценки при заключении Договора на оценку:

Свидетельство о государственной регистрации права 50 АГН 675743 от 10 мая 2012г

Кадастровая выписка о земельном участке от 15.03.2012г. №МО-12/ЗВ-155501

Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 НВ №057483 от 03.03.2008 (запись регистрации №50-50-50/010/2008-186 от 03.03.2008г.)

Технический паспорт здания гражданского назначения Торгово-складского комплекса лит.Б,Б1 по адресу Московская область, г.Железнодорожный, ул. Центральная, строе.104.

## **2.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

### **Анализ рынка**

1. Экономическая экспертная группа Минфина, <http://www.eeg.ru>
2. Индикаторы рынка недвижимости. Источник: <http://www.irm.ru/articles/>
3. Архив <http://pasm.ru/archive/93227>

### **Цены предложений**

1. Специализированный интернет-портал рынков недвижимости и земли <http://base.zem.ru/>;
2. Единая база данных - предложения со всей России недвижимости ЦИАН / [www.cian.ru /](http://www.cian.ru/);
3. Гид в мире недвижимости <http://move.su/>;
4. Недвижимость в России [www.rosrealty.ru](http://www.rosrealty.ru).
5. Недвижимость в Москве и Московской области <http://mosr.ru/>;
6. Портал недвижимости <http://www.realto.ru/>



### 3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Шкляров Александр Александрович, ИНН 773100743136, СНИЛС 026-627-754-66, адрес для направления корреспонденции: 125167, г. Москва, ул. Планетная, д. 29, с. 1; т.: (495)9564890), член НП СРО «Межрегиональный центр экспертов и профессиональных управляющих» (ОГРН 1027743016652, ИНН 7743069037, 125085, г. Москва, пр. Мира, 101в) - Конкурсный управляющий Общества с ограниченной ответственностью «НИКА» юр. адрес: 143981, Московская обл., г. Балашиха, мкрн. Кучино, ул. Центральная, стр. 104, ОГРН 1035002460536, дата присвоения 24.11.2003, ИНН/КПП 5012025707/501201001), действующий на основании решения Арбитражного суда Московской области от 29.06.2016г. по делу №А41-62861/15.

### 3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

**Фамилия, имя, отчество оценщика** - Корнилов Евгений Иванович.

Паспорт гражданина РФ серия 46 06 №544874 выдан Дубненским ГОВД Московской обл. 03.06.2005 г. код подразделения 503-019.

**Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, место нахождения СРО оценщиков**

Свидетельство о членстве №0017176 от 26 марта 2014г. (номер в реестре 004108), в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», г.Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, оф. 5, включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. за №0003.

**Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности**

Оценщик стоимости предприятия (бизнеса) - диплом Государственного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «Институт повышения квалификации – РМЦПК», серии ПП-1 № 070132. Дата выдачи 18.01.2008 г.

**Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика**

Полис № 1606ЕВ40R3873 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности СОАО «ВСК» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 03 октября 2016г. по 02 октября 2017г.

**Стаж работы в оценочной деятельности** – 8 лет.

**Место нахождения Оценщика:** 125167, Москва, ул. Планетная, 29 стр.1

**Контактная информация:** телефон: 8 (903) 136-80-15, эл.почта: kornilov@dubna.ru

**Квалификация:** В 2012 г. повышение квалификации по программе «Международные стандарты финансовой отчетности» (Свидетельство №2012.21).

Единый квалификационный экзамен сдан 25.10.2013 (Аттестат №000106-006). Член Экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков».

В 2013г. присвоен Пятый отраслевой квалификационный уровень Евразийских профессиональных стандартов ЕОЭС по направлению «Оценщик недвижимого имущества».

**Степень участия в проведении оценки объекта оценки:** 100%.

**Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор**

**Организационно-правовая форма:** Общество с ограниченной ответственностью

**Полное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «Варги»

**ОГРН, дата присвоения ОГРН:** 1147746054818, от 28.01.2014 г.

**Место нахождения:** 125167, Москва, ул. Планетная, 29 стр.1

**Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной организации**

Страховой полис обязательного страхования гражданской ответственности оценочной организации №М149701-25-16 ООО «Страховое общество «Помощь» от 05 июля 2016г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей срок действия с 10 августа 2016 г. по 09 августа 2017г.

**Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:** Не привлекались.

**Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.** Согласно Типовым правилам профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 г. № 708, оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, осуществляют профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не совершает в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

## **Раздел 4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

### **4.1 ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ**

1. Права собственности, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если не оговорено специально.
2. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают представители Заказчика, лица, аффилированные с ним, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.
3. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.
4. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объекты оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
5. Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные сведения об объекте оценки, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники
6. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, проверку и инвентаризацию основных средств.
7. Объем работ по анализу рынка ограничивается принципом достаточности;
8. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.
9. Ипотека в силу закона не учитывается при определении рыночной стоимости.

### **4.2 ОБЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ**

1. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения, не содержат полностью или частично предвзятое мнение.
2. Материалы, использованные в отчете, представлены, исключительно, в целях помощи читателю визуально вообразить себе описываемые объекты
3. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.
4. Оценщик не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.
5. Оценщик, используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.
6. В рамках Отчета расчеты проведены с использованием программного обеспечения комплекса Microsoft® Office Excel® 2016 и могут незначительно отличаться при пересчете на других вычислительных устройствах.

### **4.3 ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ**

1. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
2. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
3. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки.
4. Порядковый номер Отчета – 672/16
5. Копия Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

## **Раздел 5      Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки**

Стандартами оценки для определения соответствующего Договору вида стоимости Объекта в соответствии с требованием закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, являются Стандарты оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" и №611 от 25.09.2014 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)".

Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности (Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.).

В Отчете Оценщик использовал также Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО – 2015, утверждены Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р), членом которой он является.

## Раздел 6 Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

### 6.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ

Право собственности. Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью «НИКА», ОГРН 1035002460536, дата присвоения 24.11.2003, ИНН/КПП 5012025707/501201001.

### 6.2 ОБРЕМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Согласно Выписке из ЕГРП №77/100/011/2016-263 от 14.04.2016 зарегистрированы следующие ограничения (обременения) прав на нежилое здание кадастровый номер 50:50:0000000:33703, расположенное по адресу: Московская область, г.Железнодорожный, ул. Центральная, строе.104 - ипотека в силу закона.

Решением Арбитражного суда Московской области от 29.06.2016 г. по делу №А41-62861/15 в отношении ООО «НИКА» (ИНН: 5012025707, ОГРН: 1035002460536, адрес: 143981, Московская область, г.Железнодорожный, ул. Центральная стр. 104) открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника сроком на шесть месяцев, до 11 ноября 2016 года. Конкурсным управляющим утверждён Шкляров Александр Александрович (ИНН: 231102487252, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 12214, адрес для корреспонденции: 115035, г. Москва, ул. Садовническая, д. 25, кв. 25), член НП СРО «Межрегиональный центр экспертов и профессиональных управляющих» (ОГРН 1027743016652, ИНН 7743069037, 125085, г. Москва, пр. Мира, 101в).

Иных нестандартных сервитутов и обременений имущества по данным, предоставленным Заказчиком, не установлено.

### 6.3 СВОЙСТВА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 2. Земельный участок (Объект оценки №1)

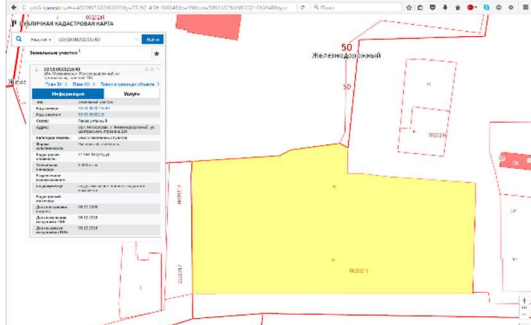
Показатель	Значение
Адрес	Московская область, г.Железнодорожный, ул. Центральная, строе.104
Округ, район	Городской округ Железнодорожный
Кадастровый номер	50:50:0020216:40
Вид права	Собственность
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 50 АГН 675743 от 10 мая 2012г.
Субъект права	ООО «НИКА»
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под размещение торгово-складского комплекса
Общая площадь, м <sup>2</sup>	8400
Коммуникации	Электроэнергия, водоснабжение, канализация, отопление, слаботочные устройства
Конфигурация, рельеф	Неправильной формы, рельеф ровный 
Кадастровая стоимость, руб.	31 964 940,00 руб. (Источник Публичная кадастровая карта <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a> )
Документы, устанавливающие основные характеристики объекта	Кадастровый паспорт земельного участка №77/501/13-164700 от 16.04.2013 г.



Фото 1. Общий вид земельного участка

Таблица 3. Характеристика нежилого здания

Показатель	Объект оценки №2
Кадастровый номер	50:50:0000000:33703
Адрес	Московская область, г.Железнодорожный, ул. Центральная, строе.104
Вид права	Собственность
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 НВ №057483 от 03.03.2008 (запись регистрации №50-50-50/010/2008-186 от 03.03.2008г.)
Правообладатель	ООО «НИКА»
Тип здания/ назначения	Нежилое здание
Текущее использование	Торгово-складское
Год постройки	2008
Этажность надземная	2
Наличие подземных этажей	Нет
Общая площадь, м <sup>2</sup> , в т.ч.:	4004,8
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	3 809,7
Вид внутренней отделки	Стандартная
Общее состояние	Хорошее состояние (не требует ремонта)
Инженерное оборудование и благоустройство	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, слаботочные устройства
Средняя высота потолка на этаже, м	7,87, 8,58
Строительный объем здания, м <sup>3</sup>	31 503
фундаменты	ж/б
стены	сэндвич-панели, кирпич
перекрытия	ж/б
полы	плитка
Процент износа по данным БТИ,%	н/д
Ограничения права	ипотека
Дата постановки на баланс	03.03.2008
Балансовая первоначальная стоимость, руб.	72 908 686,52
Кадастровая стоимость	119 167 789,95 руб.
Документы, подтверждающие основные технические характеристики зданий	Технический паспорт здания гражданского назначения Торгово-складского комплекса лит.Б,Б1 по адресу Московская область, г.Железнодорожный, ул. Центральная, строе.104



Фото 2. Общий вид фасада нежилого здания – Объекта оценки №2



Фото 3. Общий вид заднего фасада нежилого здания – Объекта оценки №2



Фото 4. Общий вид офисных помещений в нежилом здании – Объекте оценки №2



Фото 5. Общий вид складских помещений нежилого здания – Объекта оценки №2

#### **6.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСАХ, УСТАРЕВАНИЯХ**

На дату осмотра нежилое здание – Объекты оценки №2 находится в рабочем состоянии. Ремонт не требуется.

Земельный участок износам и устареваниям не подвержен.

#### **6.5 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Не выявлено.

#### **6.6 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Текущее использование – по назначению – в качестве склада.

## 6.7 ПГТ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ – МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Железнодорожный — часть города Балашиха Московской области России, до 2015 года самостоятельный город областного подчинения и самостоятельное муниципальное образование «Городской округ Железнодорожный». Железнодорожный носил статус города с 1952 года, города областного подчинения с 1960 года.

Железнодорожная станция на линии Москва — Нижний Новгород в 10 км к востоку от МКАД. Площадь территории города Железнодорожный на момент включения составляла 2408 гектаров. Население — 151 985 чел. (2015). Бывший город протянулся с запада на восток на 7 км, а если учитывать входивший в его состав отдалённый микрорайон Купавна — на 13 км.

После включения Железнодорожного в состав Балашихи на его территории образовано 9 микрорайонов: Железнодорожный (центральная часть упразднённого города), Кучино, Южное Кучино, Керамик, Павлино, Новое Павлино, Ольгино, Саввино и Купавна.

9 января 2015 года городской округ Железнодорожный упразднён как муниципальное образование и включён в состав городского округа Балашиха. 22 января 2015 года упразднён город областного подчинения Железнодорожный как административно-территориальная единица и включён в состав города областного подчинения Балашиха.

Железнодорожный входит в состав крупнейшей в России Московской агломерации с населением около 16—17 млн человек. Вместе с городами Реутов, Лыткарино, Дзержинский, Котельники и населёнными пунктами городского округа Балашиха и Люберецкого района Железнодорожный входит в состав Балашихинско-Люберецкой агломерации второго порядка с населением 867,8 тыс. человек — второй по численности населения в Московской области.

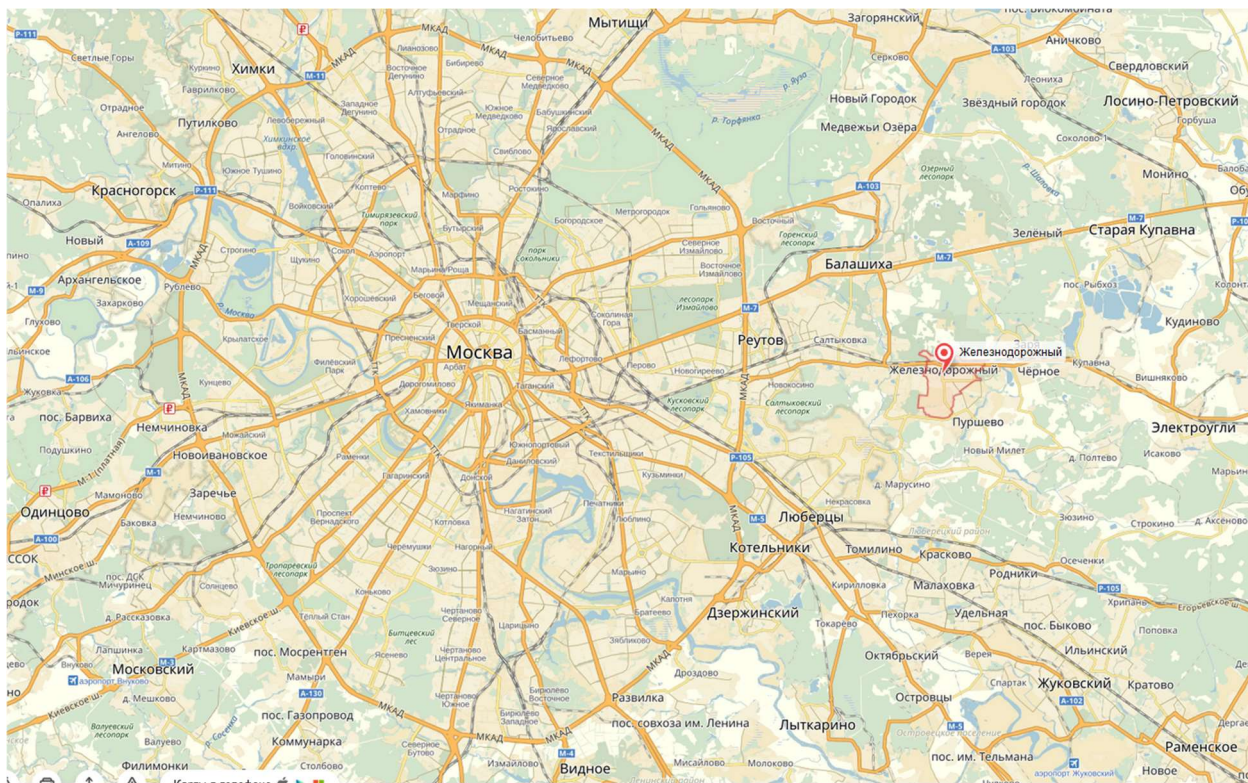


Рисунок 1. Расположение Объектов оценки относительно границ г.Москвы  
(Источник: <https://yandex.ru/maps/>)

### Экономика

В современном Железнодорожном ведущее место в экономике занимает строительная индустрия, представленная Кучинским комбинатом керамических и облицовочных материалов.

Основные промышленные предприятия города: ОАО «НИТИ им. П. И. Снегирёва», керамический завод, завод теплоизоляционных материалов компании Rockwool. Действует моторвагонное железнодорожное депо. Кучинский завод после банкротства приобретён польской компанией «Cersanit»; в настоящий момент возобновлён выпуск керамической плитки и керамогранита под новым брендом.

### Транспорт

Несмотря на то, что ближайшая станция метро расположена примерно в 10 километрах от станции, время в пути до Новокосино по Носовихинскому шоссе в часы пик занимает до полутора часов, ширина дороги преимущественно около 7 метров, в основном двухполосная, опасны обгоны



— часты лобовые столкновения и наезды на пешеходов. Носовихинское шоссе отделяет город от железнодорожных платформ, но по состоянию на конец июня 2014 года в Железнодорожном нет ни одного подземного перехода. В районе платформы Кучино на расстоянии в 200 метров друг за другом расположены 3 светофора, пробки от которых растягиваются до нескольких километров. В середине «Носовихи» расположен печально известный светофор, который создаёт пробки как в область (от строительного рынка или от самой станции Новокосино), так и в Москву, от платформы Кучино. Нередки случаи, когда сервис Яндекс пробки оценивает ситуацию в целом по Москве в 1—2 балла, а Носовиха при этом на 70—80 % красная в обе стороны. Наиболее быстрый способ попасть в Москву — поездка на электропоезде. Поездка от платформы Кучино до платформы Реутово (м. Новокосино) занимает 7—9 минут. Поездка от платформы Кучино до платформы Серп и Молот (м. Площадь Ильича) занимает 23—25 минут.

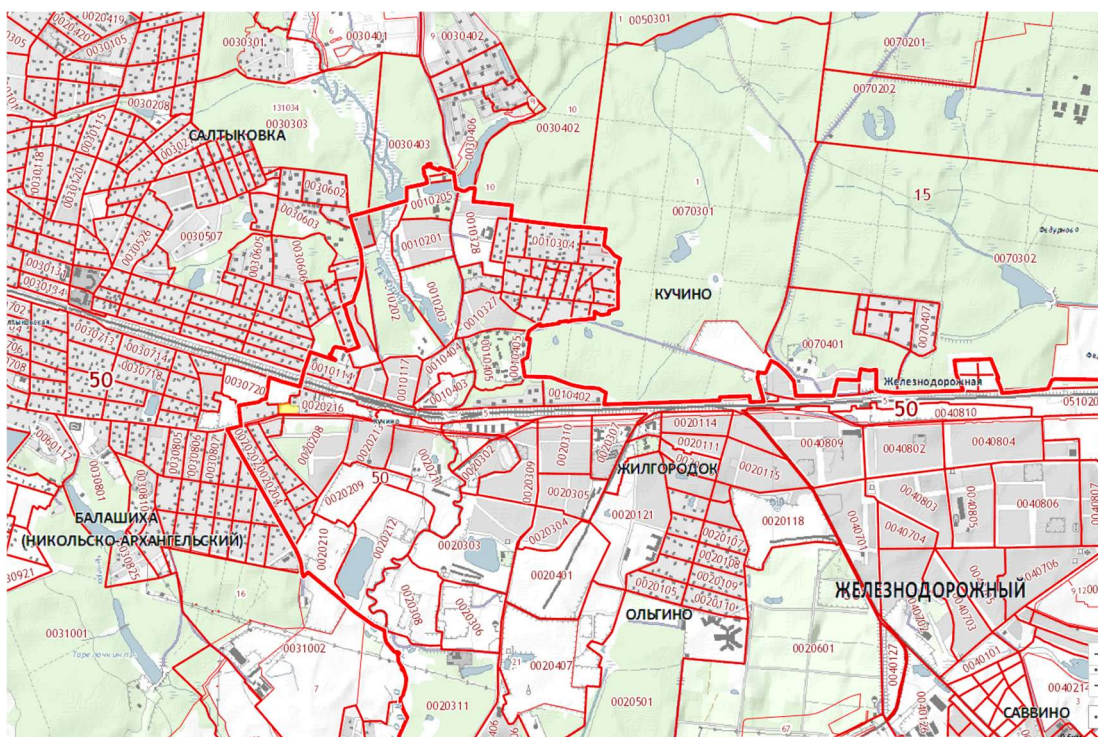


Рисунок 2. Локальное расположение Объектов оценки (Источник: Публичная кадастровая карта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

## 6.8 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Предоставленные Заказчиком данные имеют достаточный объем информации, необходимой для применения методов сравнительного подхода для оценки Объекта оценки.

**Анализ достоверности представленных для оценки документов.** Копии документов и справок сделаны Оценщиком с оригиналов (Представлены в Приложении к Отчету). Доказательства достоверности информации, указанной в документах, возлагается на Заказчика.

**Информация о виде и объеме прав на Объект оценки.** Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на оцениваемое имущество (копии приведены в Приложении). Документы подтверждают существующие права на объекты недвижимости.

**Сопоставление данных об Объекте оценки.** Во время проведенного осмотра в натуре, путем сопоставления поэтажных планов фактическим планировкам Оценщиком не установлено существенных несоответствий количественных и качественных характеристик оцениваемых зданий параметрам, отраженным в представленных документах БТИ.

В расчетах Оценщик использовал величину общей площади Объектов оценки, указанную в Свидетельствах о регистрации прав собственности и кадастровых паспортах.

**Анализ рынка** проведен с использованием печатных версий газет, сайтов риэлторов, информационных агентств и сведений с официального сайта Росреестра.

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

## Раздел 7 Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

### 7.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РФ

(По состоянию на 18 августа 2016г. Источник: Экономическая экспертная группа Минфина, [http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2016\\_08.pdf](http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2016_08.pdf))

Таблица 4. Макроэкономические показатели: цены

	2015	Янв.-Июл. 2015	Янв.-Июл. 2016	Июл. 2016
Рост потребительских цен, %	12,9	9,4	3,9	0,8
Рост цен производителей, %	10,7	11,5 <sup>1</sup>	6,4 <sup>1</sup>	0,7 <sup>1</sup>
Рост денежной базы, % <sup>2</sup>	-4,3	-12,3	-2,2	1,0
Рост денежной массы, %	11,5	1,2 <sup>1</sup>	1,9 <sup>1</sup>	0,6 <sup>1</sup>
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	-10,6	4,6	10,0	-3,7
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	0,9	14,3	10,9	-2,5

Таблица 5. Макроэкономические показатели: ВВП

	2015	Янв.-Июл. 2015	Янв.-Июл. 2016	Июл. 2016
ВВП, млрд. руб.	80 804	43 935 <sup>3</sup>	45 423 <sup>3</sup>	6 845 <sup>3</sup>
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	51,2	56,8	38,7	55,5
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	60,7	57,2	69,2	57,1

Таблица 6. Макроэкономические показатели: индексы

	Янв.-июн.2016 в % янв.-июн. 2015	Июн. 2016 в % к июн. 2015	Июн. 2016 в % к маю 2016
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	99,3	99,6	103,5
Индекс промышленного производства	100,4	101,7	101,6

Таблица 7. Макроэкономические показатели: доходы и расходы

Исполнение федерального бюджета на кассовой основе		2015	Закон о бюджете 2016	Янв.-июл. 2016 <sup>4</sup>	Июн. 2016	Июл. 2016 <sup>4</sup>
Доходы	Млрд руб.	13656	13738	6967	1223	1098
	% ВВП	16,9	17,5	15,3	17,7	15,5
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд руб.	5863	6045	2554	425	445
	% ВВП	7,3	7,7	5,6	6,2	6,3
Расходы	Млрд руб.	15611	16099	8488	1259	1190
	% ВВП	19,3	20,5	18,7	18,2	16,8
в т.ч. обслуживание долга	Млрд руб.	519	646	334	46	20
	% ВВП	0,6	0,8	0,7	0,7	0,3
Профицит(+)/дефицит(-)	Млрд руб.	-1955	-2360	-1521	-36	-92
	% ВВП	-2,4	-3,0	-3,3	-0,5	-1,3
Первичный профицит(+)/дефицит(-)	Млрд руб.	-1437	-1714	-1187	11	-72
	% ВВП	-1,8	-2,2	-2,6	0,2	-1,0
Нефтегазовый профицит(+)/дефицит(-)	Млрд руб.	-7818	-8405	-4075	-461	-538
	% ВВП	-9,7	-10,7	-9,0	-6,7	-7,6

<sup>1</sup> Данные на первое число месяца, т.е. за январь-июнь и июль соответствующего года

<sup>2</sup> В узком определении

<sup>3</sup> Оценка

<sup>4</sup> Предварительные данные

### Бюджетная политика

**24 мая.** Президент подписал закон о повышении пенсионного возраста государственных служащих. Переход предусматривает ежегодное увеличение пенсионного возраста на полгода. Таким образом, пенсионный возраст достигнет 65 лет для мужчин в 2026 году и 63 лет для женщин в 2032 году.

Вместе с тем, предлагается установить 20-летний минимальный стаж государственной службы для назначения пенсии за выслугу лет. В соответствии с Законом минимальный требуемый стаж будет также увеличиваться на полгода ежегодно, достигнув отметки 20 лет в 2026 году.

Закон вступает в силу с 1 января 2017 года.

### Денежно-кредитная политика

По итогам июля 2015 года международные резервы Российской Федерации выросли на 1,2 млрд долл. (или на 0,3%). Напомним, что объемы международных резервов устойчиво росли с декабря 2015 года, и лишь в мае 2016 года было зафиксировано снижение. По данным на 1 августа 2016 года объем золотовалютных резервов равнялся 393,9 млрд долл., что представляет собой максимальное значение с декабря 2014 года.

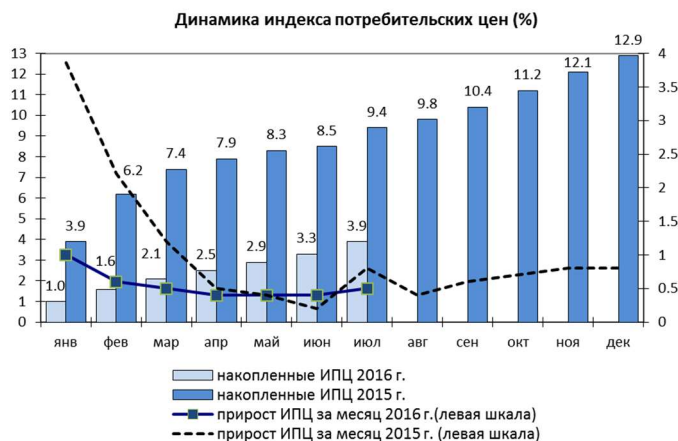
На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 29 июля 2016 года, было принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,50% годовых. Напомним, что на предыдущем заседании (10 июня 2016 года) ставки по операциям Банка России были снижены на 0,5 п.п. В соответствующем заявлении говорится, что, несмотря на продолжение тенденции к замедлению инфляции, по-прежнему «сохраняются риски того, что инфляция не достигнет целевого уровня 4% в 2017 году... Для уменьшения этих рисков необходимо поддержание Банком России процентных ставок на уровне, стимулирующем сбережения, способствующем снижению инфляционных ожиданий и устойчивому замедлению инфляции до целевого уровня». Основные риски ускорения инфляции связаны с неопределенностью «относительно конкретных мер бюджетной консолидации, в том числе индексации зарплат и пенсий».

### Инфляция

В июле 2016 года инфляция равнялась 0,5%, тогда как годом ранее прирост ИПЦ составил 0,8%. Накопленная с начала 2016 года инфляция составила 3,9% против 9,4% за семь месяцев 2015 года. Отметим, что в последнюю неделю июля, а также в начале августа было зафиксировано снижение ИПЦ, впервые за последние пять лет. Это стало возможным благодаря сезонной коррекции цен на плодоовощную продукцию в начале нового сельскохозяйственного года, а также умеренной динамике цен на другие товары и услуги в условиях продолжающегося сжатия потребительского спроса. В то же время в целом за отчетный месяц цены на фрукты и овощи снижались медленнее, а цены на другие продукты питания росли увереннее, чем годом ранее. Основной вклад в снижение месячных темпов прироста в отчетном месяце относительно прошлогодних значений внесли цены на регулируемые тарифы. Так, в июле 2016 года тарифы ЖКХ выросли на 4,1% против 7,1% в июле прошлого года.

В годовом выражении инфляция замедлилась до 7,2%, что представляет собой минимальное значение с марта 2014 года. Ожидается, что в условиях хорошего урожая 2016/2017 сельскохозяйственного года и стабилизации обменного курса годовая инфляция продолжит снижаться во втором полугодии, а в августе-сентябре возможна дефляция на потребительском рынке. При сохранении текущих тенденций на потребительском рынке инфляция по итогам года может замедлиться до 5,6-5,8%.

Прирост цен на продовольственные товары в июле был равен 0,0% (против -0,3% в июле прошлого года) и 6,5% в годовом выражении, на непродовольственные товары – 0,4% (0,5% в июле 2015 года) и 8,4% соответственно, на платные услуги – 1,7% (3,0% в июле 2015 года) и 6,5% соответственно.



Базовый индекс потребительских цен увеличился за месяц на 0,3% против 0,4% в июле прошлого года, а за период с начала года прирост составил 3,9%. Базовая инфляция в годовом выражении снизилась в отчетном месяце до 7,4%.



Индекс базовой инфляции, рассчитанный ЭЭГ (исключающий поведение цен на продукты питания и ряд других непродовольственных товаров и платных услуг), снизился в июле относительно майского значения – с 0,5% до 0,3%. В годовом выражении данный показатель составил, как и месяцем ранее, 8,0%.

Если говорить о динамике индексов потребительских цен в отдельных сегментах потребительского рынка (очищенных от влияния сезонных факторов), то по сравнению с предыдущим месяцем в июле замедлился рост цен на непродовольственные товары (без бензина и табачной продукции). В то же время наблюдаемые темпы прироста по-прежнему существенно превосходят значения, зафиксированные в данном сегменте в конце прошлого – начале текущего годов (0,65% против 0,3-0,5%). Напомним, что в 2012-2013 годах, когда курс рубля был достаточно стабильным, ежемесячный прирост цен на непродовольственные товары был равен 0,3-0,4%, что почти в два раза ниже текущих показателей прироста.

### **Динамика кредитования**

В условиях высоких процентных ставок по кредитам, а также возросшей неопределенности относительно развития российской экономики темпы прироста кредитов реальному сектору в начале 2015 года были отрицательными. С июля прошлого года наблюдалась преимущественно положительная динамика объемов кредитования (0,6-1,1% в месяц, с учетом валютной переоценки). В годовом выражении темпы прироста объемов кредитования корпоративного сектора равнялись в отчетном месяце 3,0% против 2,4% месяцем ранее.

С декабря 2014 года наблюдались отрицательные или нулевые темпы роста объемов кредитов населению. Лишь во втором квартале 2016 года был зафиксирован минимальный прирост - на 0,1- 0,2% в месяц (с учетом валютной переоценки). В годовом выражении объем кредитов сократился на 1,4% против 6,1% по итогам 2015 года. Результаты исследований, посвященных оценке финансовых настроений россиян, свидетельствуют о переориентации населения с потребительской на сберегательную модель экономического поведения. Это выражается, в том числе, и в отказе от совершения крупных покупок в кредит ввиду переоценки перспектив собственного благосостояния и экономического развития страны в целом. Банки также стали более осторожны в вопросах розничного кредитования.

В середине мая Сбербанк объявил о резком снижении ставок по потребительским кредитам. Ожидается, что вслед за ключевым игроком последуют и другие участники рынка. Данное решение в определенной степени позволит оживить рынок потребительского кредитования, однако качественного изменения тренда, на наш взгляд, не стоит ждать до тех пор, пока реальные доходы населения не выйдут на устойчивую траекторию роста.

**Вывод оценщика.** Основное влияние нестабильного состояния экономики на рынок недвижимости состоит в уменьшении спроса на недвижимость, увеличении сроков реализации и размера скидок с цен предложений.

С середины 2016 года наблюдается некоторое оживление на рынке недвижимости, связанное со стабилизацией экономической ситуации в стране и увеличению ипотечного кредитования.

## 7.2 Социально-экономическое положение Московской области

(Источник: <http://me.mosreg.ru/dokumenty/monitoring-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovskoy-oblasti-/14-03-2016-09-57-18-yanvar/>)



### СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Наименование показателя	январь – август 2015 года	январь – август 2016 года	август 2016 года
	в % к соответствующему периоду предыдущего года		в % к июлю 2016 года
Индекс промышленного производства	94,6	115,6	100,8
Строительство	91,1	98,6	93,9
Ввод в действие жилых домов	74,2	115,9	101,2
Инвестиции (за январь-июнь)	92,3	99,4	x
Розничная торговля	95,0	100,8	100,9
Платные услуги	100,0	96,3	100,2
Заработная плата, рублей (за январь-июль)	39 407	42 184	91,7 (июль к июню)
Уровень безработицы по МОТ, % к численности экономически активного населения (в среднем за июль-август)	3,3	3,1	x
Инфляция (август в % к декабрю предыдущего года)	110,2	105,1	99,98



### Позиция Московской области по основным показателям социально-экономического положения в сравнении с регионами РФ

по объемам

Наименование показателя	январь – август 2016 года место в РФ
Промышленное производство	4
Строительство	3
Ввод в действие жилых домов	1
Инвестиции (за январь-июнь)	6
Розничная торговля	2
Платные услуги	2
Заработная плата (за январь-июль)	13*
Уровень безработицы по МОТ (в среднем за июль-август)	4

\*1-12 места занимают г. Москва, Санкт-Петербург и регионы Крайнего Севера (местности, приравненные к районам Крайнего Севера), в которых работающие получают надбавку к заработной плате.  
В ЦФО Московская область занимает 2 место после г. Москвы.

**Вывод оценщика.** Социально-экономическая ситуация в Московской области характеризуется восстановлением темпов развития.

## 7.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно данным Свидетельств о регистрации права и результатам осмотра в натуре объекты оценки относятся к сегменту Объектов торгово-складского назначения.

Таким образом, объект оценки относится к сектору рынка коммерческой недвижимости Москвы, который является развитым и активным.

#### 7.4 РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

РосРеэлт-Недвижимость представляет анализ цен на недвижимость в августе 2016 г. и изменение стоимости недвижимости в России за месяц и за год (сайт <http://www.rosrealty.ru/cena/>):

Таблица 8. Средняя цена на недвижимость в РФ в августе 2016 г.

Недвижимость, тип сделки	Средняя цена на недвижимость в июле 2016г. на Росриэлте	Изменение цены на недвижимость за месяц	Изменение цены с начала 2016 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
<b>ПРОДАЖА</b>					
Квартиры	59 426 руб. за кв.м.	+0.13%	<b>+3.71%</b>	<b>+1.56%</b>	190367
Вторичный рынок	60 050 руб. за кв.м.	-0.22%	<b>+3.34%</b>	-2.25%	122431
Новостройки	58 525 руб. за кв.м.	+0.81%	<b>+4.95%</b>	<b>+11.17%</b>	63153
Дома	7 581 215 руб.	+1.77%	-5.39%	<b>+9.56%</b>	50457
Земля	202 942 руб. за сотку	+2.08%	-2.3%	<b>+4.53%</b>	41922
Офисы	71 518 руб. за кв.м.	-5.39%	-8.75%	-3.9%	1804
Торговые площади	82 328 руб. за кв.м.	-2.54%	-17.47%	-13.01%	1003
Гаражи	458 317 руб.	+1.81%	-1.76%	-0.92%	459
<b>АРЕНДА</b>					
1 комнатные квартиры	12 141 руб. в месяц	-0.48%	-2.44%	-4.15%	63656
2 комнатные квартиры	16 560 руб. в месяц	-0.65%	-2.57%	-1.26%	30206
Офисы	9 614 руб. за кв.м. в год	+1.97%	-3.23%	<b>+1.71%</b>	5610
Торговые площади	13 643 руб. за кв.м. в год	-6.31%	-5.3%	<b>+7.21%</b>	1859

#### 7.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

(По материалам обзоров Группы RGG [www.rgg.ru](http://www.rgg.ru) и Группы компаний «КОНТИ» [www.konti.ru](http://www.konti.ru))

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, условия продажи, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Москва, как ближайший к г.Железнодорожный мегаполис, определяет вектор развития рынка коммерческой недвижимости.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Москвы.

##### 7.5.1 Рынок купли-продажи коммерческой недвижимости в Москве. Июль 2016

В июле на продажу предлагалось 1382 объекта общей площадью 2417 тыс.кв.м и общей стоимостью 7,494 млрд. \$, что выше показателя июня 2016 г. на 35% по количеству и на 90% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в долларах выросла на 5% и составила 3 100 \$/кв.м. Курс доллара в июле снизился на 1%, поэтому в рублевом эквиваленте цены увеличились на 4%, а цена

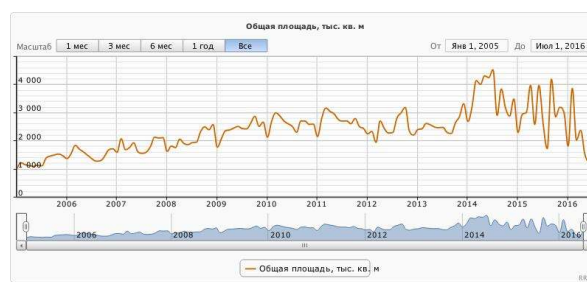
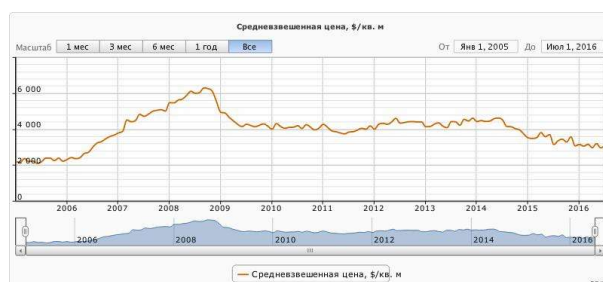
в рублевом эквиваленте составила 199 423 руб./кв.м. За последние 12 месяцев цены в долларах снизились на 1%, а в рублях – на 11%.

Рост объема предложения в июле произошел в виде коррекции с минимального значения объема предложения в июне. Объем предложения в июле был ниже своих верхних значений на 40-45%. Изменение цен, судя по динамике за прошедшие полгода, является несущественным, и пока на данный момент можно говорить лишь о временной ценовой стабилизации.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 65%. Далее идут помещения свободного назначения (13%), производственно-складские помещения (13%) и торговые помещения (9%).

Таблица 9. Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	1 382	7 494	2 417	1,75	3 100
К июню 2016	▲+35%	▲+100%	▲+90%	▲+41%	▲+5%
К июлю 2015	▼-15%	▼-9%	▼-8%	▲+8%	▼-1%



### Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в июле 2016 г. по количеству снизился на 3%, а по общей площади – вырос на 2%. Всего экспонировалось 224 объекта общей площадью 159 тыс.кв.м. и общей стоимостью 0,726 млрд.\$.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 25 объектов общей площадью 16 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 22%, а по общей площади - на 9%.

Цена за месяц выросла на 6% и составила 10 399\$/кв.м. Рост цены произошел за счет начала экспонирования в июле крупного дорогого торгового объекта на Столешниковом пер. (270 кв.м, 56 980\$/кв.м), при этом по объектам, экспонируемым давно, цены снизились на 2%.

За пределами центра объем предложения по количеству не изменился, а по общей площади вырос на 3%, составив 199 объектов общей площадью 143 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 3% и составила 3 929 \$/кв.м. Рост цены был вызван, с одной стороны, уходом в июне дешевого торгового объекта на Тушинской ул. (5000 кв.м, 1031 \$/кв.м), а с другой – выходом в июле крупного дорогого торгового объекта на ул.Б.Декабрьская (4200 кв.м, 5 495 \$/кв.м). При этом по давно экспонируемым объектам цена не изменилась.

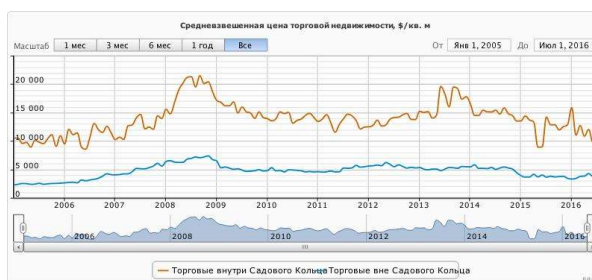
Если исходить из изменения цен за год, спрос на торговые помещения за пределами центра выше, что в условиях проблем в макроэкономике и сокращения доходов населения может отражать смещение потребительского спроса в сторону товаров эконом-класса.

Таблица 10. Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	25	166	16	0,64	10 399
К июню 2016	▼-22%	▼-3%	▼-11%	▲+16%	▲+6%
К июлю 2015	▼-58%	▼-40%	▼-16%	▲+94%	▼-27%

Таблица 11. Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	199	561	143	0,72	3 929
К июню 2016	0%	▲+6%	▲+3%	▲+3%	▲+3%
К июлю 2015	▼-40%	▼-62%	▼-65%	▼-41%	▲+8%



### Street-retail

В июле экспонировалось 67 объектов общей площадью 17 тыс.кв.м и общей стоимостью 0,127 млрд.\$ . По сравнению с июнем их количество выросло на 6%, а общая площадь - на 12%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству возрос на 9%, а по общей площади - на 7% и составил 12 объектов общей площадью 3 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца выросла на 22% и составила 18 271 \$/кв.м. Рост цены был обусловлен выходом в июле дорогого объекта на Столешниковом пер. (270 кв.м, 56 980 \$/кв.м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 55 объектов общей площадью 14 тыс. кв. м, увеличившись по сравнению с июнем на 6% по количеству и на 13% по общей площади. Средневзвешенная цена по street-retail за пределами центра снизилась на 1% и составила 5112\$/кв.м.

В отличие от торговых помещений в целом, спрос на объекты стрит-ритейла выше в центре.

Таблица 12. Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	12	53	2,92	0,24	18 271
К июню 2016	▲+9%	▲+29%	▲+7.35%	▼-4%	▲+22%
К июлю 2015	▼-61%	▼-60%	▼-66.2%	▼-14%	▲+18%

Таблица 13. Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	55	74	14,46	0,26	5 112
К июню 2016	▲+6%	▲+12%	▲+12.53%	▲+4%	▼-1%
К июлю 2015	▼-41%	▼-68%	▼-59.69%	▼-33%	▼-21%



### Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в июле 2016 г. вырос на 60% по количеству и на 178% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 880 объектов общей площадью 1624 тыс.кв.м. и общей стоимостью 5,394 млрд.\$ .

Количество офисных объектов в центре увеличилось на 96%, их общая площадь - на 124%, в результате чего объем предложения составил 194 объекта площадью 202 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по этим объектам выросла на 7% и составила 6618 \$/кв.м. На рост цены повлиял, с одной стороны, уход в июне нескольких крупных дешевых объектов таких как на Уланском пер. (2677 кв.м, 3113\$/кв.м) и ул.Б.Дмитровка (5077 кв.м, 4551\$/кв.м и 6500 кв.м, 4895 \$/кв.м), а с другой – выход в июле крупного дорогого объекта на ул.Волхонка (6364 кв.м, 10383\$/кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц увеличился на 52% по количеству и на 188% по общей площади и составил 686 объектов общей площадью 1422 тыс. кв.м. Существенный рост средней площади объектов был связан с выходом в июле сразу ряда



новых крупных объектов с площадью выше 20000 кв.м. Если в июне таких объектов насчитывалось всего 2, то в июле - уже 12.

Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в июле снизилась на 3% и составила 2854\$/кв.м, что было обусловлено снижением на 6% цен по объектам, экспонируемым уже давно.

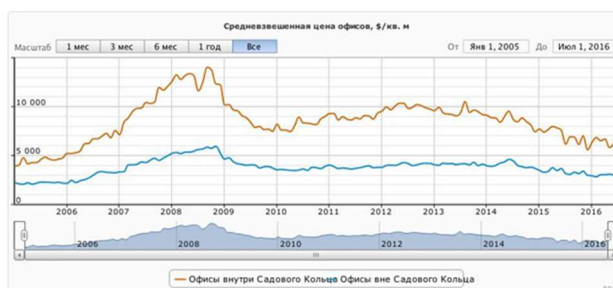
Судя по динамике цен как за месяц, так и за год, спрос на офисные объекты в центре выше, чем на офисные объекты за его пределами, что может быть обусловлено постепенным восстановлением интереса к инвестициям в существенно подешевевшие офисные объекты..

**Таблица 14. Офисные помещения внутри Садового Кольца**

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	194	1 334	202	1,04	6 618
К июню 2016	▲+96%	▲+140%	▲+124%	▲+14%	▲+7%
К июлю 2015	▲+7%	▲+18%	▲+9%	▲+2%	▲+8%

**Таблица 15. Офисные помещения вне Садового Кольца**

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	686	4 059	1 422	2,07	2 854
К июню 2016	▲+52%	▲+178%	▲+188%	▲+88%	▼-3%
К июлю 2015	▼-4%	▲+10%	▲+20%	▲+25%	▼-8%



### Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в июле 2016 г. выросло на 5%, а их общая площадь – сократилась на 3%. Объем предложения составил 109 объектов общей площадью 316 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений возросла на 3% и составила 1143 \$/кв.м. Рост цены произошел за счет выхода на рынок в июле крупного и дорогого объекта на Сколковском ш. (24 500 кв.м, 2 070\$/кв.м).

Объем предложения объектов свободного назначения в июле 2016 г. по количеству вырос на 22%, по общей площади - на 55%, составил 169 объектов общей площадью 319 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения по сравнению с июнем снизилась на 3% и составила 3178 \$/кв.м, при этом цены по давно экспонируемым объектам снизились на 4%. Кроме того, уменьшение цен было связано с выходом в июле крупного дешевого объекта на ул. Вольная (46 000 кв.м, 1 000 \$/кв.м).

Судя по сопоставимому снижению цен за год, спрос на объекты производственно-складского и свободного назначения изменился примерно одинаково.

**Таблица 16. Производственно-складские помещения**

ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	109	361	316	2,9	1 143
К июню 2016	▲+5%	▲+1%	▼-3%	▼-7%	▲+4%
К июлю 2015	▼-32%	▼-53%	▼-47%	▼-21%	▼-12%

**Таблица 17. Помещения свободного назначения**

ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	169	1 013	319	1,89	3 178
К июню 2016	▲+22%	▲+51%	▲+55%	▲+27%	▼-3%
К июлю 2015	▲+1%	▲+18%	▲+40%	▲+38%	▼-16%



### 7.5.2 Рынок аренды коммерческой недвижимости в Москве. Июль 2016

В июле 2016 г. в аренду предлагалось 2638 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1612 тыс. кв.м. Объем предложения по количеству снизился на 8%, а по общей площади вырос на 2%.

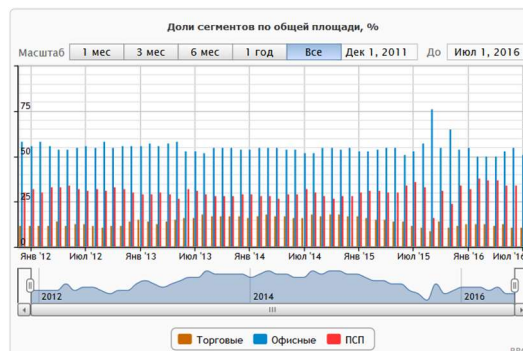
Средняя арендная ставка за месяц увеличилась на 4% и составила 277\$/кв.м/год. Курс доллара уменьшился на 1%, поэтому в рублевом эквиваленте ставки выросли на 3%. Средняя арендная ставка в рублях составила 17 820 руб./кв.м/год. За год, с июля 2015 года долларové ставки снизились на 29%, а рублевые – на 20%.

Уменьшение ставок как в долларах, так и в рублях за последние 12 месяцев продолжает оставаться следствием проблем в макроэкономике.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 51%. Далее идут производственно-складские (38%) и торговые помещения (11%).

Таблица 18. Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	2 638	360	1 612	0,61	277
К июню 2016	▼-8%	▲+2%	▲+2%	▲+11%	▲+5%
К июлю 2015	▼-13%	▼-40%	▼-15%	▼-2%	▼-29%



### Торговая недвижимость

В июле 2016 г. на рынке экспонировалось 578 объектов общей площадью 184 тыс.кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем количество торговых объектов уменьшилось на 4%, их общая площадь – выросла на 2%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 55 помещений общей площадью 14 тыс.кв.м, что примерно равно по количеству июню и на 6% ниже по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц возросла на 21% и составила 878\$/кв.м/год. Ставка на объекты, которые экспонируются уже давно, практически не изменилась, а доля дорогих объектов со ставками выше 800\$/кв.м/год за месяц выросла с 21% до 47%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра в июле 2016 г., уменьшилось на 4%, а их общая площадь - выросла на 3%. Объем предложения составил 523 объекта общей площадью 170 тыс.кв.м. Средняя ставка за месяц выросла на 12% и составила 432\$/кв.м/год. В том числе ставка по объектам, которые экспонируются давно, увеличилась всего на 1%, в целом же доля дорогих объектов, сдаваемых по ставкам выше 400\$/кв.м/год, выросла с 30% в июне до 34% в июле.

Исходя из динамики ставок, спрос на торговые объекты в центре и за его пределами примерно одинаков.

Таблица 19. Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	55	10	13,694	0,249	878
К июню 2016	0%	▲+11%	▼-6%	▼-6%	▲+21%
К июлю 2015	▼-20%	▼-50%	▼-12%	▲+10%	▼-18%

Таблица 20. Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	523	62	169,968	0,325	432
К июню 2016	▼-4%	▲+15%	▲+3%	▲+8%	▲+12%
К июлю 2015	▼-19%	▼-47%	▼-18%	▲+2%	▼-27%



### Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в июле 2016 г. по количеству снизился на 7%, а по общей площади – на 6%. Всего экспонировалось 210 объектов площадью 53 тыс.кв.м., из них 30 объектов предлагалось в центре и 180 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц вырос на 11% по количеству и на 13% по общей площади. Средняя ставка аренды выросла на 13% и составила 970\$/кв.м/год. При этом на 1% увеличилась ставка по помещениям, экспонируемым уже давно, а доля дорогих объектов со ставками выше 1000\$/кв.м/год выросла с 33% до 40%.

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 10% и на 8% по общей площади. Ставка в июле возросла на 16% до 495\$/кв.м/год, при этом ставка по объектам, которые выставляются уже давно, увеличилась на 1%, а доля объектов со ставками выше 500\$/кв.м/год за месяц выросла с 31% до 33%.

Таблица 21. Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	30	5	6,224	0,208	970
К июню 2016	▲+11%	▲+25%	▲+13%	▲+1%	▲+13%
К июлю 2015	▼-27%	▼-67%	▼-36%	▼-13%	▼-17%

Таблица 22. Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	180	19	46,479	0,258	495
К июню 2016	▼-10%	0%	▼-8%	▲+2%	▲+16%
К июлю 2015	▼-25%	▼-51%	▼-24%	▲+1%	▼-29%



### Офисная недвижимость

В июле 2016 г. объем предложения офисных объектов в аренду уменьшился по количеству на 11% и на 4% по общей площади и составил 1572 объектов общей площадью 830 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре сократилось на 20%, их общая площадь – на 6%. Средняя арендная ставка за месяц выросла на 4% и составила 396\$/кв. м/год. Ставки по объектам, выставленным уже давно, не изменилась, а доля объектов со ставками выше 400\$/кв. м./год в общем объеме предложения выросла с 32% в июне до 36% в июле.

За пределами Садового Кольца объем предложения по количеству уменьшился на 9%, а по общей площади - на 4%. Средняя ставка выросла на 1% и составила 237\$/кв. м/год.

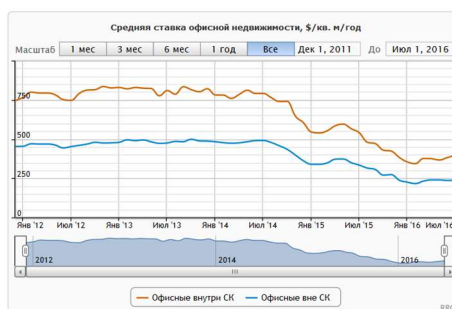
В условиях более существенного роста ставки за месяц, более значительный спрос наблюдается на офисные объекты, однако отличия в изменении ставок как за месяц, так и за последние 12 месяцев невелики, поэтому о каких либо определенных тенденциях говорить нельзя.

**Таблица 23. Офисные помещения внутри Садового Кольца**

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	218	52	127,371	0,584	396
К июню 2016	▼-20%	▼-5%	▼-6%	▲+18%	▲+4%
К июлю 2015	▼-30%	▼-33%	▼-11%	▲+27%	▼-27%

**Таблица 24. Офисные помещения вне Садового Кольца**

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	1 354	180	702,525	0,519	237
К июню 2016	▼-9%	▼-2%	▼-4%	▲+6%	0%
К июлю 2015	▼-7%	▼-41%	▼-17%	▼-10%	▼-29%



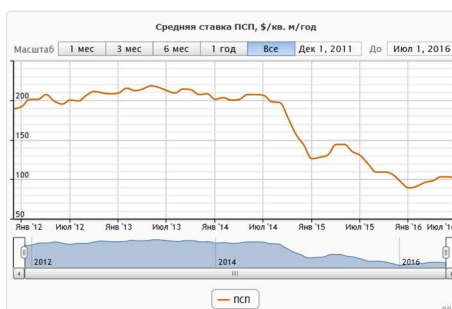
### Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в июле 2016 г. составил 488 объектов общей площадью 598 тыс. кв. м, уменьшившись по сравнению с июнем на 1% по количеству и увеличившись на 13% по общей площади.

Средняя ставка в июле снизилась на 3% и составила 100\$/кв. м/год., При этом доля объектов со ставками выше 100\$/кв. м/год снизилась с 44% в июне до 42% в июле, а ставки по давно экспонируемым объектам снизились на 2%.

**Таблица 25. Производственно-складские помещения**

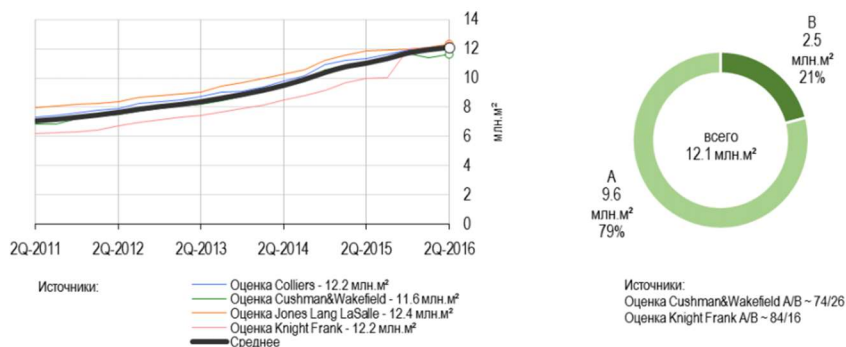
ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	488	57	598,273	1,226	100
К июню 2016	▼-1%	▲+12%	▲+13%	▲+14%	▼-3%
К июлю 2015	▼-9%	▼-31%	▼-11%	▼-2%	▼-23%



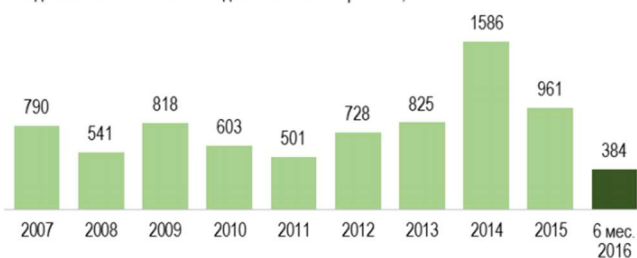
### 7.5.3 Рынок складской недвижимости

## Предложение

Площадь качественных складов Московского региона за год увеличилась на 9.4% и составляет по разным оценкам 11.6-124 млн.м2, в среднем — 12.1 млн.м2.



Ввод новых качественных складов в Московском регионе, тыс.м².



Источники: усредненная оценка данных Colliers, Cushman&Wackefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank

«Наибольшая доля в общем объеме введенных в эксплуатацию площадей пришлась на объекты, которые были построены под конкретного клиента (79%). Объекты были реализованы преимущественно для крупнейших розничных сетей и имели среднюю площадь 32,5 тыс. м2. Наряду с этим стоит отметить, что в количественном соотношении доля объектов built-to-suit составляет только 60%. с целью минимизации риска незаполняемости объекта, складские комплексы, которые строятся для спекулятивных целей, имеют небольшую площадь, в связи с чем их доля в общем объеме введенных в эксплуатацию площадей незначительна.

Новые складские комплексы относятся преимущественно к классу А, на объекты класса В пришлось 7% от общего объема введенных в эксплуатацию площадей за рассматриваемый период. при этом стоит отметить, что объекты, находящиеся в стадии строительства, а также заявленные проекты складских комплексов относятся к классу а. Это связано прежде всего с более высокой ликвидностью объектов класса а, в то время как стоимость строительства складов более высокого качества отличается несущественно».

(Источник: Knight Frank)

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ, 2 кв. 2016



(Источник: Jones Lang LaSalle)

## Спрос

«В I полугодии 2016 г. наибольшую активность продемонстрировали российские ритейлеры. При этом российские компании-арендаторы в кризисный период проявляют большую гибкость и мобильность, чем западные игроки, которые зачастую в условиях турбулентности прекращают инвестировать в российские активы и ждут стабилизации рынка.

В прошедшем полугодии также наблюдался спрос на небольшие блоки площадью 2 500-3

000 м2 в складах класса А. Это связано с тем, что девелоперы предлагают крайне выгодные потенциальным арендаторам коммерческие условия на качественные складские площади, что позволяет многим компаниям переехать в класс А из объектов более низкой классности».

(Источник: Colliers)

«Мы также отмечаем снижение активности арендаторов и покупателей, что выразилось в рекордно низком уровне поглощения площадей с 2010 года. Все эти факторы свидетельствуют о временном замедлении рынка складской недвижимости в 2016 году. Тем не менее мы не исключаем роста поглощения во втором полугодии, в случае если ряд розничных сетей реализуют свои планы по развитию складских площадей в Москве и в регионах. На данный момент основу спроса составляют запросы розничных сетей специализирующихся на продуктах питания и товарах для дома».

(Источник: Cushman & Wakefield)

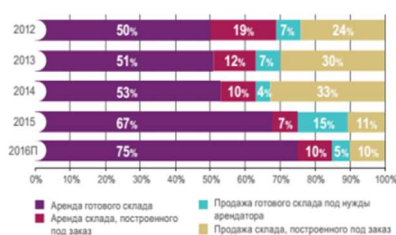
«...рынку Московского региона придется адаптироваться к снижению спроса со стороны крупных розничных компаний ввиду полностью сформированного ими логистического блока в регионе».

(Источник: Knight Frank)

## 6 СПРОС ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ И ОТРАСЛЯМ, В 1 ПОЛ. 2016 г.

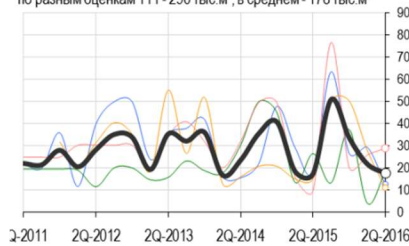


## 7 СТРУКТУРА СПРОСА ПО ТИПУ СДЕЛОК

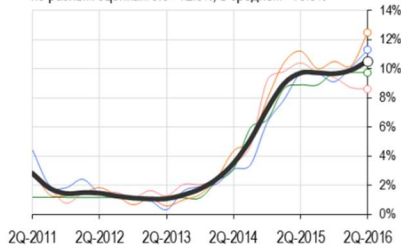


(Источник: Jones Lang LaSalle)

Объем сделок по складским помещениям в 2Q-2016 составил по разным оценкам 111 - 290 тыс. м<sup>2</sup>, в среднем - 178 тыс. м<sup>2</sup>



Доля вакантных складских площадей составляет по разным оценкам 8.6 - 12.5%, в среднем - 10.5%



Увеличение доли вакантных площадей привело к сокращению дефицита складских помещений, который наблюдался несколько последних лет:

Баланс спроса и предложения качественных складов Московского региона (тыс. м<sup>2</sup>):



## Арендные ставки

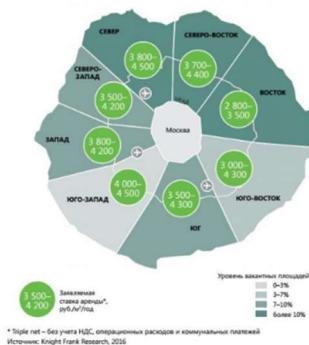
«С середины 2015 года все вакантные складские площади в Московском регионе предлагаются в аренду по рублевым ставкам, возврата к долларovým ставкам не предвидится.»

(Источник: Cushman & Wakefield)

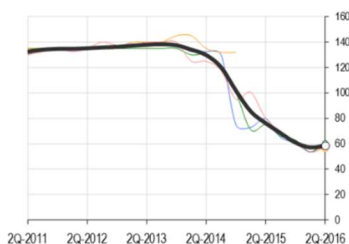
«Договоры аренды заключаются преимущественно на срок 3-5 лет по ставкам аренды, номинированным в российской валюте. Стоит отметить, что складской рынок продолжает оставаться единственным сегментом рынка коммерческой недвижимости, где все свободные площади предлагаются в аренду по рублевым ставкам».

(Источник: Knight Frank)

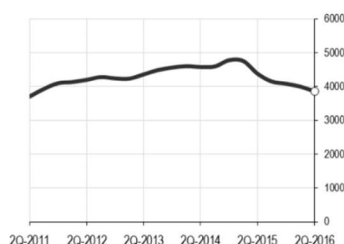
Заваленные ставки аренды и распределение свободных площадей класса А по направлениям Московского региона



Долларовая арендная ставка для складов класса «А» составляет в среднем – 57 \$ /м²/год (-23% за год)

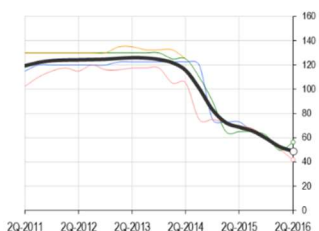


Рублевая арендная ставка для складов класса «А» составляет в среднем – 3900 руб./м²/год (-12% за год)

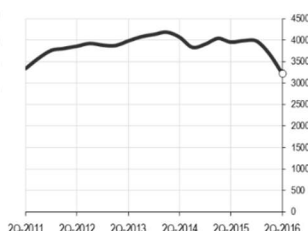


Источники:  
 — Оценка Colliers - 61 \$/м²/год  
 — Оценка Cushman&Wakefield - 61 \$/м²/год  
 — Оценка Jones Lang LaSalle - 56 \$/м²/год  
 — Оценка Knight Frank - 57 \$/м²/год (46 - 68)  
 — Среднее значение

Долларовая арендная ставка для складов класса «В» составляет в среднем – 42 \$ /м²/год (-29% за год)



Рублевая арендная ставка для складов класса «В» составляет в среднем – 3200 руб./м²/год (-18% за год)



Источники:  
 — Оценка Colliers -  
 — Оценка Cushman&Wakefield - 56 \$ /м²/год  
 — Оценка Jones Lang LaSalle -  
 — Оценка Knight Frank - 42 \$ /м²/год (30 - 53)  
 — Среднее значение - 49 \$ /м²/год

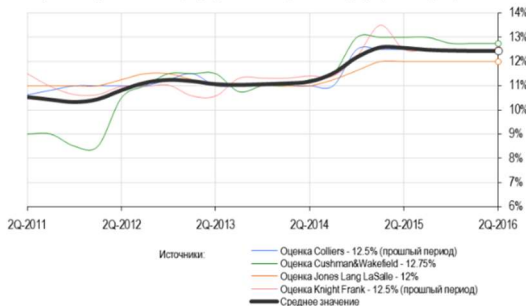
**Ставки капитализации**

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка.

Рисунок 49

Ставки капитализации для складской недвижимости Московского региона: по разным оценкам 12-12.8%, в среднем -12.4% (-0.1%за год, процентный пункт)

Ставки капитализации для складской недвижимости Московского региона по разным оценкам 12-12.8%, в среднем – 12.4% (-0.1%за год, процентный пункт)



Источники:  
 — Оценка Colliers - 12.5% (прошлый период)  
 — Оценка Cushman&Wakefield - 12.75%  
 — Оценка Jones Lang LaSalle - 12%  
 — Оценка Knight Frank - 12.5% (прошлый период)  
 — Среднее значение

**Тенденции и прогнозы**

«На фоне снижения объемов спекулятивного строительства существующие вакантные площади будут постепенно сокращаться, что стабилизирует арендную ставку. Небольшой дисконт от средних значений ставки аренды будет наблюдаться в складских проектах, расположенных в наиболее высококонкурентных и обеспеченных складскими площадями направлениях -севере и юге Московского региона. Что касается валютных ставок, мы склоняемся к тому, что в ближайшие годы возвращения к долларovým контрактам не произойдет.

Также мы ожидаем, что в условиях наличия большого объема качественного складского предложения, присутствующего на рынке, будет продолжать свое развитие формат адаптации готового объекта под нужды конкретной компании».

*(Источник: Colliers)*

«Основной объем складских объектов, находящихся в стадии строительства, расположен на северном и южном направлениях московского региона. по итогам 2016 г. на долю этих направлений придется более 70% введенных в эксплуатацию складских площадей.

Объем сделок по итогам 2016 г. составит около 900 тыс.м2, что будет ниже, чем в 2015 г. на 25%. Основные сделки будут по-прежнему приходиться на торговых операторов, однако объем арендованных ими площадей будет снижаться. многие компании, имеющие потребность в складских площадях, уже арендовали (приобрели) необходимые площади и дальнейшее увеличение их логистических мощностей будет определяться во многом динамикой потребительского спроса.

Ряд девелоперов готов предлагать деление качественных складских помещений на блоки площадью 3 000-5 000 м2 для размещения компаний производственного профиля, помогая им переехать из менее качественных объектов в современные помещения, а также для компаний- предствителей среднего бизнеса. акцент на клиентах с запросами на небольшие площади может увеличить количество подобных сделок в 2016-2017 гг., однако, наиболее вероятно, существенно не повлияет на объем спроса на рынке качественных помещений.

Ввиду снижения девелоперской активности, мы можем ожидать коррекции уровня вакантных площадей.

По нашему мнению, арендные ставки на качественные складские объекты до конца 2016 г., останутся на прежнем уровне и будут номинированы в российской валюте».

*(Источник: Knight Frank)*

### **Выводы по рынку складской недвижимости**

В объемах нового строительства качественных складских площадей наметилась тенденция снижения. За год (со 2 кв. 2015 г.) было введено около 1.1 млн. м2, что ниже в 1.5 раза чем в 2014 году. Основная часть нового строительства сконцентрировалась в северном и южном направлениях, в зоне 15-45 км от МКАД.

Из-за большого объема нового строительства последних лет существенно снизился дефицит складских помещений. Доля вакантных (свободных) площадей увеличилась более чем в 3 раза, превысив 10%. На рынке складов заметно усиление конкуренции. Тем не менее, рынок еще не достиг насыщения и баланс спроса и предложения не нарушен.

Несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию, спрос на складском рынке достаточно высок (в отличие от офисного и торгового сегментов). Но значительно упала доля спекулятивного строительства и увеличилась доля строительства под конкретного покупателя/арендатора (build-to-suit).

На текущий момент все новые помещения предлагаются в аренду по рублёвым ставкам:

- в классе А - 3900 руб./м2/год (-12% за год) или 57 \$/ м2 /год (-23% за год),
- в классе В - 3200 руб./м2/год (-18% за год) или 42 \$/ м2 /год (-29% за год).

Увеличившийся уровень ставок капитализации относительно прошлых лет свидетельствует о росте степени инвестиционных рисков.

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



## Раздел 8 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

### 8.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

#### 8.1.1 Основные методы оценки при доходном подходе

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Прямая капитализация используется, если доход от объекта оценки стабилен (равномерно возрастает, снижается или остается на неизменном уровне) в долгосрочном периоде. Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или выявляется на основе ретроспективной или текущей информации о продажах и арендных соглашениях, или рассчитывается на условиях компенсации изменения стоимости первоначального капитала за период владения.

Для применения метода Дисконтированных денежных потоков необходимо построить прогноз денежных потоков за определенный период с учетом ожидаемой выручки, операционных расходов, налогов, требуемых инвестиций в оборотный капитал и основные средства, возврата привлеченных кредитов и поддержания целевой структуры капитала. Кроме того, необходимо определить стоимость ожидаемых денежных потоков в постпрогнозный период (остаточная или терминальная стоимость). Для определения ставки дисконтирования необходимо провести анализ отдачи на альтернативные инвестиции с учетом всех рисков, связанных с получением прогнозируемых денежных потоков.

Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ) основывается на предположении, что существует прямая зависимость между продажной ценой объекта недвижимости, с одной стороны, и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче объекта в аренду, - с другой. Вероятная цена продажи оцениваемого объекта данным методом рассчитывается по формуле:

$$Ц_{об} = ПВД_{об} * ВРМ,$$

где  $Ц_{об}$  - вероятная цена продажи оцениваемого объекта, руб.;

$ПВД_{об}$  – потенциальный валовой доход арендодателя от оцениваемого объекта, руб./год;

$ВРМ$  – валовой рентный мультипликатор.

Оценщик принял решение применить метод прямой капитализации доходов, когда стоимость актива определяется через доход за один временной период с помощью ставки капитализации ( $R$ ) или «коэффициента капитализации» (обратная величина  $R$ ).

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{ЧОД_{об}}{R} = \frac{A_{ст} \times S \times K_3 \times K_c - ЭР + \text{прочие доходы}}{R}$$

где  $A_{ст}$  – годовая арендная ставка, руб./кв.м.

$S$  – площадь объекта оценки, кв.м.,

$K_3$  коэффициент загрузки,

$K_c$  – коэффициент сбора платежей,

$ЭР$  – эксплуатационные расходы.

В современных условиях производства расчетов коэффициентов капитализации точность определения этих параметров сильно влияет на итоговые результаты. Кроме того, неоднозначность

определения этих параметров заставляет анализировать их границы существования и алгоритмы построения.

### **8.1.2 Отказ от применения методов доходного подхода**

В соответствии с целями и задачами оценки потребителю отчета об оценке необходимо сформировать начальную цену для реализации имущества должника на торгах.

Доходный подход в этой ситуации не дает ориентиров рыночной стоимости, тем более, что на рынке присутствует достаточное количество аналогов для применения сравнительного подхода.

## **8.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ**

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благо-разумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

### **8.2.1 Основные этапы процедуры оценки при затратном подходе:**

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет стоимости воспроизводства нового здания.

В основе расчета стоимости воспроизводства лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения стоимости воспроизводства:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.
- Определение величины физического износа, функционального и внешнего устареваний объекта недвижимости.
- Уменьшение стоимости воспроизводства / замещения объекта путем уменьшения на величину накопленного износа.
- Суммирование полученных стоимостей воспроизводства / замещения и земельного участка для получения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

### **8.2.2 Обоснование отказа в применении затратного подхода**

Затратный подход при оценке недвижимости – имущества должника с целью дальнейшей реализации на торгах не отражает мотивы возможного покупателя и продавца.

На основании вышеизложенного Оценщик принял решения отказаться от применения затратного подхода.

## **8.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

### **8.3.1 Основные этапы процедуры оценки при данном подходе**

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на

рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта - заместителя».

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В ходе проведенного исследования оценщиком не было выявлено статистически значимого количества заключенных на дату оценки договорах купли-продажи аналогичных объектов (данная информация, как правило, не является открытой). В то же время, в открытом доступе имеется большое количество предложений продажи. Очевидно, что наличие данной информации существенным образом влияет на мотивацию потенциальных участников сделок по купле-продаже недвижимости. При проведении оценки на основе подобных аналогов следует учитывать их особенности, а именно:

1. Предложения продажи, опубликованные в СМИ, не могут считаться публичными офертами (ст.435 ГК РФ), поскольку не влекут обязанности собственника совершить сделку на указанных условиях. Фактически, это приглашение делать оферты к потенциальным покупателям (ст.437 ГК РФ).

2. Практика современного маркетинга включает, в том числе, использование «частных» объявлений как инструмента влияния на рынок. Далеко не всегда публикация предложения о продаже сопряжена с намерением совершить сделку.

3. Значимость ценовой информации, содержащейся в предложениях, состоит прежде всего в ее влиянии на участников рынка. Наличие подобной информации дает продавцу и покупателю ценовые ориентиры, а также средства сравнения и анализа влияния отдельных факторов на стоимость.

**Вывод:** Цены предложений, после соответствующей корректировки, могут быть использованы в качестве приемлемых данных для сравнения. При этом методика оценки должна быть основана на выявлении общих тенденций; должно быть исключено существенное влияние отдельных аналогов на итоговый результат.

### 8.3.2 Выбор единиц сравнения

Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлторских агентств. В ходе анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения для объектов недвижимости являются:

- цена за 1 га – для больших массивов земли сельскохозяйственного, промышленного назначения или жилищного строительства;
- цена за 1 сотку (0,01 Га) – для небольших массивов сельскохозяйственной земли, дачного, садоводческого назначения;
- цена за 1 кв. м – для земли и зданий в деловых центрах городов, для офисов, магазинов и т.д.;
- цена за 1 фронтальный метр – для коммерческого использования земель в городах (в этом случае стоимость участка пропорциональна длине его границы по улице или шоссе при стандартной глубине участка, на которую приходится небольшая часть стоимости);
- цена за лот – применяется для сравнения стандартных по форме и размеру участков в районах жилой, дачной застройки;
- цена за единицу плотности – соотношение площади застройки к площади земельного участка и др.

Таким образом, для сравнения различных объектов недвижимости используются различные единицы сравнения: квадратный метр общей площади, кубометр, один гектар, одна квартира, один коттедж и т. д. При этом в качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке.

При сравнении объектов недвижимости важно, чтобы оцениваемый и сопоставимый объекты могли быть измерены одними единицами измерения.

Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого объекта **единицы сравнения:**

- 1 сотка земельного участка.
- 1 кв.м общей площади улучшений

### 8.3.3 Выбор сопоставимых объектов

#### **Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах.**

Оценщик использовал предложения риэлторских агентств, указанных в разделе 2.4 и базы данных ООО "РИЭЛТО.РУ" ([www.realto.ru](http://www.realto.ru)), которая содержит более 40 000 записей предложений о продаже и сдаче в аренду в августе 2016г. коммерческих объектов в Москве и Московской области (Рисунок 3).

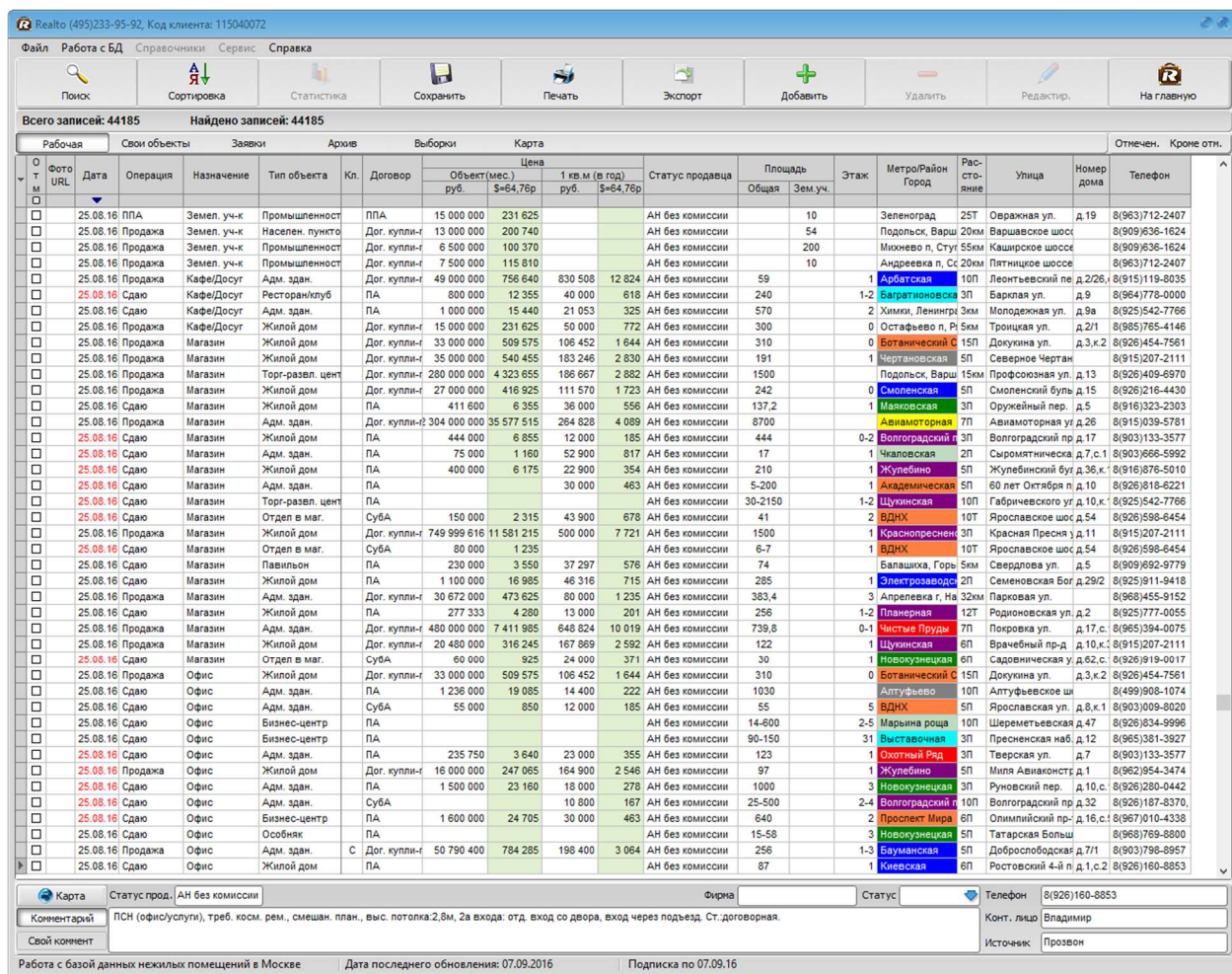


Рисунок 3. База данных ООО РИЭЛТО

### 8.3.4 Правила отбора аналогов для проведения расчетов

При выборе сопоставимых данных по объекту оценки и аналогов важно, чтобы объекты имущества, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу. Были применены следующие правила отбора.

Таблица 26. Правила отбора аналогов

№ п/п	Элемент отбора	Характеристика
1	Виды передаваемых имущественных прав	Права собственности
2	Условия финансирования	Нетипичных условий финансирования не обнаружено.
3	Условия и время продажи	Используются предложения о продаже в максимально близкий период к дате оценки (август 2016г.).
4	Вид использования	Здания и земельные участки, используемые для размещения торгово-складских зданий
5	Местоположение	Выбраны предложения по объектам, находящиеся на восточном направлении на расстоянии до 30 км от МКАД
6	Физические характеристики (размер, качество строительных работ, состояние и др.)	Исключены из рассмотрения помещения – отбирались только здания с земельным участком или свободные от построек земельные участки.

В результате применения правил отбора для дальнейшего анализа остались 10 объектов (Таблица 27, стр.37).

Таблица 27. Предложения о продаже торгово-складской недвижимости

№ пп	Дата	Общ. площадь улучшений, кв.м	Площадь зем.учка, сот	Адрес	Цена предложения, руб	Комментарий	Источник
1	22.08.16	1210	20	Малаховка п, Люберецкий р-н, Новорязанское ш., Р2, вл.20	45000000	Сергей, Компл. ОСЗ, Под склад/произ-во, площ.: произ-во/офис- 400м2, раб. сост., тел., интернет, ангары 3X270м2, утеплен./холодн., зем. уч-к 20сот в собствен., огорож. терр., охрана.	, Собственник, РИ-ЭЛТО
2	16.08.16	0	80	Старая Купавна г, Ногинский р-н, Горьковское ш., Р2,	22000000	Сергей, Зем. уч-к 0,8Га в собств., земли промыш. назначения, комм-ции на/по границе.	, Собственник, РИ-ЭЛТО
3	12.08.16	0	100	Мотяково д, Люберецкий р-н, Новорязанское ш., Р2,	18000000	Ирина, Зем. уч-к 1Га в собств., под строит-во склад-комплекса, комм-ции по границе.	ЧР Степанова Ирина Ивановна, АН без комиссии, РИЭЛТО
4	05.08.16	0	560	Железнодорожный г, Носовихинское ш., Р2,	86000000	Елена, Зем. уч-к 5,6Га в собств. (возм. деление), земли населенных пунктов, возм. под строит-во произв-но-складской базы, на уч-ке: эл-во/ангар из металлоконструкций 304м2.	Агентство недвижимости неизвестно, АН без комиссии, РИЭЛТО
5	31.08.16	820	42,59	Железнодорожный г, Носовихинское ш., Р2, д.17	43750000	Савонов Андрей, Продается 2-этажное административно – производственное здание в Железнодорожном, ул. Маяковского 17, общей площадью 820,1 м2. Вторая линия домов. Объект расположен на земельном участке общей площадью 4 259 м2, находящемся в долгосрочной аренде. Здание обеспечено городскими инженерными ...	ЧР Савонов Андрей, АН без комиссии, <a href="https://regionalrealty.ru/zheleznodorozhnyy/offers/sale-commercial-free/19330067/">https://regionalrealty.ru/zheleznodorozhnyy/offers/sale-commercial-free/19330067/</a>
6	31.08.16	3100	70	Лыткарино, Новорязанское ш., Р2,	115000000	Лазарева Галина, С удовольствием предлагаю Вашему вниманию. Продажа. Коммерческая недвижимость. Лыткарино, Новорязанское ш, 13 км от МКАД. Производственно-складской комплекс 3.100 м2, теплый, н = 14 м. Электричество- 0,6 мвт, своя тп. Кран-балки 2 x 30 Отопление – своя котельная, водопровод, канализация ...	Наш Дом, АН без комиссии, <a href="http://cre.mirkvartir.ru/122867592/">http://cre.mirkvartir.ru/122867592/</a>
7	31.08.16	3050	70	Щелково, Щелковское ш., Р2,	154999936	Альбина, Офисы, склады, производство любое (кроме вредной) - общей площадью 3048 кв. м. Из них: цеховые площади – 1810 кв. м, офисные – 520 кв. м, складские – 720 кв. м. (два утепленных ангара по 360 кв. м. ). Центральное снабжение водой и теплом (по счетчику) с возможностью регулировки. Городская ...	, АН без комиссии, РИЭЛТО
8	31.08.16	3400	100	Щелково, Щелковское ш., Р2,	130000000	Кужильная Галина, С удовольствием предлагаю Вашему вниманию. Продажа. Коммерческая недвижимость. Щелково, Щелковское ш, 17 км от МКАД. Производственно складской комплекс 3.400 м2, теплый, н = 6 - 8	Наш Дом, АН без комиссии, <a href="https://regionalrealty.ru/">https://regionalrealty.ru/</a>

						м. Электричество- 100 квт, возможно увеличение. Отопление – газовая котельная, водопровод, канализация – ...	ru/shchelkovo/offers/sale-commercial-warehouse/19330724/
9	23.08.16	1782	155	Щелково, Щелковское ш., Р2,	70000000	Татьяна, Компл. ОСЗ, Под склад/произ-во, площ.:620,7/1161,3м2, отоплив., выс. потолка:6/7м, эл-во 400кВт, скважина, зем. уч-к 15500м2 в собствен., огорож. терр., охрана. Торг.	, АН без комиссии, РИЭЛТО
10	31.08.16	15500	3,5	Железнодорожный г, Носовихинское ш., Р2,	300000000	Кужильная Галина, С удовольствием предлагаю Вашему вниманию. Продажа. Коммерческая недвижимость. Железнодорожный, Носовихинское шоссе, 10 км от МКАД. Производственно-складской комплекс 15.500 м2, теплый, Н = 6 - 8 м. Электричество 2,5 мвт, своя тп. Отопление – своя дизельная котельная. Водопровод – 2 ...	Наш Дом, АН без комиссии, <a href="https://regionalrealty.ru/zheleznodorozhnyy/offers/sale-commercial-warehouse/19615548/">https://regionalrealty.ru/zheleznodorozhnyy/offers/sale-commercial-warehouse/19615548/</a>

На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами обычно вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов. Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение Исполнителя о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

Путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Классический метод парных продаж в данном случае неприменим, ввиду разнородности аналогов. Вводимые корректировки будут носить субъективный характер и приведут к значительной погрешности в окончательном результате.

В этой ситуации удобным приемом вычисления рыночной стоимости является модифицированный метод выделения.

### **8.3.5 Модифицированный метод выделения (ММВ)**

В соответствии с традиционной версией метода выделения рыночная стоимость земельного участка находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений. Метод позволяет из данных по продажам единых объектов недвижимости, извлечь информацию, относящуюся к земельному участку. Соответственно преимуществу метода связаны с тем, что для его реализации требуются исходные данные, которые могут быть получены из анализа рынка недвижимости, который более развит, чем рынок свободных земельных участков соответствующего назначения.

Причины затруднений при использовании этого метода также хорошо известны. В значительной степени они связаны с проблемами неоднородности сопоставимых объектов, данные по которым используются в качестве исходной выборки, и отсутствием обоснованных коэффициентов, необходимых для приведения цен продаж сопоставимых объектов к оцениваемому объекту. Однако основные трудности связаны с определением физического, функционального и особенно внешнего износа сопоставимых объектов недвижимости.

В статье Лейфер Л.А., Кашникова З.А. Модифицированный метод выделения для оценки рыночной стоимости земельных участков производственно-складского назначения. Он-лайн библиотека оценщиков LABRATE.RU, 2002-2006, предлагается модификация метода выделения, позволяющая в некоторой степени преодолеть указанные затруднения при использовании этого метода и уменьшить неопределенности, определяющие погрешность результата оценки. Предлагаемый метод развивает идею метода об использовании информации о земельном участке, содержащуюся в цене о едином объекте, используя в качестве исходных данные по продажам (или предложениям к продаже) объектов недвижимости. В дальнейшем, предложенный метод был с успехом апробирован разными авторами на объектах с жилой и коммерческой застройкой, а результаты представлены на профессиональном сайте оценщиков Вестник оценщика (ЭСМИ - [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)).

10-12 июня 2015 года в Нижнем Новгороде состоялась VIII Поволжская научно-практическая конференция «Математические методы и модели оценки имущества. Особенности оценки в новых условиях».

В докладе «Анализ применения модифицированного метода выделения для оценки земельных участков и объектов капитального строительства для целей оспаривания государственной кадастровой оценки Докладчик: Оценщик ПФЦКО Крайникова Т.В., Руководитель работы: кандидат технических наук Лейфер Л.А.» были сформулированы следующие выводы:

используемая информация о продаже ЕОН (единых объектов недвижимости) повышает точность оценки;  
ограничение псевдооднородности снимается путем приведения корректировок;  
возможности применения ММВ не исчерпываются классом производственно-складских объектов и включают

- административные здания;
- индивидуальные жилые дома;
- сельскохозяйственные объекты;
- объекты рекреации.

В журнале «Регистр оценщиков» №20, 2015 с.6-13 опубликована статья А.А.Слущкого «Обобщение модифицированного метода выделения», в которой отмечено, что практика использования ММВ показывает:

- В принципе, возможности применения ММВ и ОММВ не исчерпываются классом производственно-складских объектов. Любой класс объектов, характеризующийся широкими пределами изменения плотности застройки, при условии выполнения требований однородности выборки, может быть оценен этими методами. Типичным примером являются объекты жилой загородной недвижимости (дачи, коттеджи, усадьбы и т.п.).

Кроме того, ММВ и ОММВ могут быть основными методами при оценке для оспаривания кадастровой стоимости, как застроенных земельных участков, так и объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках (находящихся как в собственности, так и в аренде).

Мы рекомендуем пытаться использовать (проверять возможность использования) ММВ и ОММВ в приоритетном порядке всегда, когда удаётся обнаружить достаточное (более пяти) объектов - аналогов, близких по своим параметрам настолько, чтобы можно было пренебречь влиянием остальных ценообразующих факторов. При этом, как показано выше, требования по близости плотности застройки объектов - аналогов плотности застройки объекта оценки фактически не являются жёсткими.

В основе метода лежит очевидное соотношение, составляющего суть затратного подхода к оценке недвижимости

$$V_{eo} = V_{зу} + V_{ул} \quad (1)$$

где

$V_{eo}$  - стоимость единого объекта

$V_{зу}$  - стоимость земельного участка

$V_{ул}$  - стоимость замещения улучшений (с включением прибыли предпринимателя).

Если ввести удельные стоимости, то формула для расчета удельной стоимости земельного участка принимает вид:

$$V_{eo} = v_{зу}S_{зу} + v_{ул}S_{ул} \quad (2)$$

где

$v_{зу}$  - удельная стоимость земельного участка (стоимость одного квадратного метра)

$S_{зу}$  - площадь земельного участка

$v_{ул}$  - удельная стоимость замещения улучшений (средняя стоимость строительства одного квадратного метра построек с учетом износа и с учетом прибыли предпринимателя).

$S_{ул}$  - общая площадь объектов недвижимости.

Полученное соотношение позволяет определить удельную стоимость земельного участка, если другие величины, входящие в уравнение известны.

Разделив обе части уравнения (2) на площадь земельного участка, получим соотношение, связывающее удельную стоимость имущественного комплекса  $V_{eo} / S_{зу}$  с плотностью застройки  $S_{ул} / S_{зу}$ :

$$V_{eo} / S_{зу} = v_{зу} + v_{ул} S_{ул} / S_{зу} \quad (3)$$

Полученное уравнение позволяет перейти к одномерной регрессии, в которой в качестве регрессора (независимой переменной) фигурирует плотность застройки  $S_{ул} / S_{зу}$ , а в качестве зависимой переменной - удельная стоимость имущественного комплекса  $V_{eo} / S_{зу}$ .

Таким образом, если подобрать сопоставимые данные по имущественным комплексам, которые по составу, по соотношению между входящими в его состав объектами, по характеру использования могут быть признаны в статистическом смысле однородными, то корректно реализованная регрессия приводит к несмещенной оценке удельной стоимости земельного участка. В результате изложенной процедуры информация о едином объекте недвижимости разделяется на две составляющие, одна из которых характеризует искомую стоимость земельного участка, другая - стоимость улучшений.

Оценщик принял решение использовать Модифицированный метод выделения для расчета рыночной стоимости Объекта оценки.



Отобранные данные (стр.37, Таблица 27) приведены к виду, удобному для математической обработки в соответствии с уравнением (3).

Таблица 28. Подготовка данных для математической обработки

Номер аналога	Площадь ЗУ, соток	Площадь застройки, кв.м	Общая стоимость, руб	Сул/Суз, кв.м./сот	С/Суз, руб./сот
1	80	0	22000000	0,00	275000
2	100	0	18000000	0,00	180000
3	560	304	86000000	0,54	153571
4	155	1782	70000000	11,50	451613
5	42,59	820	43749984	19,25	1027236
6	100	3400	130000000	34,00	1300000
7	70	3050	154999936	43,57	2214285
8	350	15500	300000000	44,29	857143
9	70	3100	115000000	44,29	1642857
10	20	1210	45000000	60,50	2250000

### 8.3.6 Корректировки

В соответствии с п.22е ФСО-7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

При применении правил отбора (Таблица 26) Оценщик использовал принцип максимальной близости отбираемых аналогов к объекту оценки, то есть различия по ограничениям (обременениям) этих прав; условиям финансирования предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); условиям продажи, условиям рынка, виду использования учтены при их применении.

Практически всегда важно учитывать такой ценообразующий фактор, как местоположение. Для объектов коммерческой недвижимости в Московской области большую роль играют направление от Москвы (шоссе) и расстояние от МКАД.

Оценщик применил Правила отбора по направлению, чем обеспечил однородность выборки по этому ценообразующему фактору.

Что касается фактора «расстояние от МКАД», то Рисунок 4 показывает отсутствие статистически значимой зависимости (R-квадрат близок к нулю) на обрабатываемой выборке, что позволяет не учитывать этот фактор для проведения корректировок.

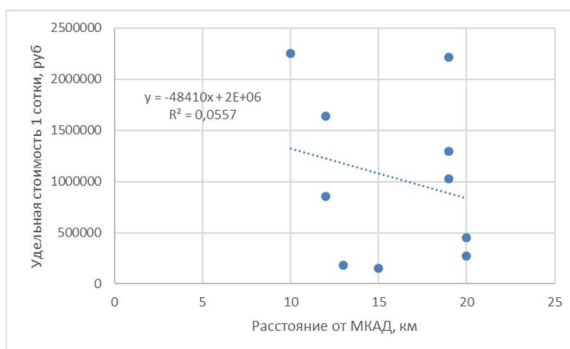


Рисунок 4. Анализ зависимости от удаленности от МКАД

Для корректировки Оценщик использует фактор уторговывания.

### 8.3.7 Расчет рыночной стоимости с применением ММВ

Решение регрессионного уравнения графически представлено на Рисунке (см.ниже).

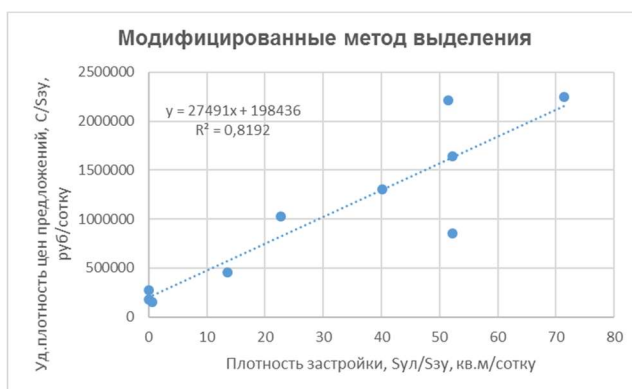


Рисунок 5. Расчет параметров уравнения регрессии

Статистика расчетов представлена в следующих таблицах.

Таблица 29. Регрессионная статистика

Множественный R	0,9050969
R-квадрат	0,8192004
Нормированный R-квадрат	0,7966005
Стандартная ошибка	360931,08
Наблюдения	10

Таблица 30. Дисперсионный анализ

	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	1	4,72206E+12	4,72206E+12	36,247892	0,0003161
Остаток	8	1,04217E+12	1,30271E+11		
Итого	9	5,76423E+12			

Таблица 31. Коэффициенты уравнения регрессии и t-статистика

	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%
Y-пересечение	198436,1	179838,9	1,1034	0,3019	-216273	613145
Сул/Сзу	32439,6	5388,1	6,0206	0,0003	20015	44865

Качество используемой модели для уравнения регрессии удовлетворительное. Это подтверждается следующими показателями.

1. Коэффициент детерминации равен 0,82. Это означает, что модель на 82% объясняет изменение цен под влиянием включенных в модель факторных переменных.
2. Проверка значимости уравнения регрессии в целом с помощью F-критерия показала ( $F_{расч} > F_{крит}$ ), что с вероятностью 95% гипотеза о несоответствии заложенных в уравнение

регрессии связей реально существующим отвергается и можно считать, что уравнение в целом статистически значимо.

3. Знаки коэффициентов логичные – положительные (увеличение плотности застройки приводит к повышению стоимости объекта).

4. Средняя ошибка аппроксимации составляет 21.2%. При величине ниже 30% это значение говорит об удовлетворительной точности модели.

5. Уровень значимости t-критерия (Р-значения) коэффициента уравнения регрессии vuol меньше 0,05. Это означает, что коэффициент при переменной «плотность» является статистически значимым. Другими словами, при неизменных значениях всех остальных факторных переменных, плотность оказывает значимое влияние на стоимость единого объекта недвижимости.

Практический смысл полученных коэффициентов следующий:

Свободный член равный 198 436,1 есть цена (руб) предложений 1 сотки земельных участков (условно-свободных).

Коэффициент 32 439,6 есть цена (руб) предложений 1 кв.м. улучшений земельного участка, предлагаемых к продаже.

Применяя полученные параметры из уравнения регрессии, имеем (без учета скидки на торг):

- для земельного участка на праве собственности

$198\,436,1 \text{ руб./сот} \times 84 \text{ сот} = 16\,668\,632,4 \text{ руб.};$

- для улучшений

$32\,439,6 \text{ руб/кв.м} \times 4004,8 \text{ кв.м} = 129\,914\,110 \text{ руб.}$

Общая стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН) без учета скидки на уторговывание – 146 570 728 руб.

### 8.3.8 Итоговый расчет в рамках сравнительного подхода

#### Корректировка на уторговывание

Данная корректировка не входит в состав выделенных элементов сравнения, так как носит универсальный характер.

При определении корректировки на результаты возможного торга Оценщик использовал исследование, представленное в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №18) (Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016). В нем приведены данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (Таблица 1.3.2.стр.17 указанного справочника) в котором для условий Москвы установлен диапазон скидок на уторговывание для производственно-складской недвижимости 13%-19%, в среднем – 16%.

Оценщик определил процентную поправку по среднему значению, а именно, 16%.

В результате имеем,

Для земельного участка на праве собственности

$16\,668\,632,4 \text{ руб.} \times (1-0,16) = 14\,001\,651 \text{ руб.};$  без НДС

для улучшений земельного участка:

$129\,914\,110 \text{ руб.} \times (1-0,16) = 109\,127\,852 \text{ руб.}$  с НДС 18%.

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, вычисленная в сравнительном подходе, составляет, округленно, до сотен тысяч рублей:

**123 100 000 (Сто двадцать три миллиона сто тысяч) рублей**

### 9.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО СОГЛАСОВАНИЯ

Последним этапом оценки любого вида актива, если были использованы несколько оценочных подходов, является согласование полученных результатов. Веса оценочных подходов определяются с использованием одного из следующих методов:

- экспертного метода;
- метода анализа иерархий.

Экспертный метод согласования полученных результатов в силу его простоты является наиболее распространенным. Метод предполагает экспертное определение весов для дальнейшего расчета итогового значения стоимости оцениваемого объекта как средневзвешенного полученных с использованием различных оценочных подходов результатов.

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта. По сравнению с экспертным методом он является гораздо более трудоемким.

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

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

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

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

Сравнительный подход – учитывает рынок. Данный подход наиболее приемлем, когда существуют достоверные данные о продаже аналогичных объектов.

Преимущества сравнительного подхода при оценке недвижимости:

- В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.
- В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.
- Статически обоснован.
- Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.
- Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы на много лет вперед. Отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды торговых помещений не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода.

Применение доходного подхода целесообразно, однако использование его результатов ограничено внешними внутренними факторами рынка. Так влияние кризиса, замедление деловых процессов привело к тому, что арендаторы во всех сегментах рынка значительно снизили ставки аренды, дабы сдержать уход арендаторов.

Стоимость, полученная в рамках подходов будет одинаковой только при рассмотрении некоего идеального конкурентного и массового рынка, на котором каждый отдельный участник рынка не оказывает влияния на рыночные цены. На таких рынках равновесие является устойчивой формой их функционирования. Действия отдельных продавцов со своими интересами заменяются кривой предложения, а действия покупателей - кривой спроса. Так как предполагается, что участников рынка много, а обмениваемой товар массовый и стандартизированный, результатом взаимодействия спроса и предложения на таком рынке является точка равновесия. Если же равновесие нарушается, то предполагается, что рациональными действиями заинтересованных и полностью информированных участников рынка точка равновесия восстанавливается. Именно на таком рынке все три подхода должны давать примерно одинаковый результат. Однако рынок недвижимости далек от таких идеализированных представлений.

Рынок недвижимости практически никогда не находится в точке равновесия, что позволяет

удачливым девелоперам извлекать огромную прибыль на рынке. Но так как риски девелопмента велики, то и нести убытки, как это происходит сейчас в стадии кризиса. Поэтому, вполне естественно, что разные подходы в разных состояниях рынка будут давать разные результаты.

Обычно предполагается, что по различным причинам (достоверность исходных данных, соответствие цели оценки и т. д.) доля вклада конкретных подходов в результат согласования различна. Как следствие, возникает желание учесть это различие в процедуре. Таким образом, появился известный и наиболее употребительный из-за своей простоты способ согласования с помощью среднего взвешенного значения. При использовании этого способа каждому из трех полученных результатов применения конкретных подходов  $V_i$  приписывается определенный вес  $k_i$ . Веса при этом должны быть нормированы на 1:

$$\sum k_i = 1.$$

Тогда результат согласования  $V$  записывается в следующем виде:

$$V = \sum k_i \times V_i.$$

## 9.2 ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе исследования оценщиком определена рыночная стоимость исследуемого объекта сравнительным подходом. Согласование результатов, полученных различными подходами не требуется.

*Таблица 32. Значения рыночной стоимости в результате применения разных подходов, руб.*

Результаты по подходам	Доходный	Сравнительный	Затратный
Единый объект недвижимости	Не применялся	123 100 000	Не применялся

Резюмируя, итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки, на дату оценки 25 августа 2016г., составляет:

Объект	Рыночная стоимость, с учетом НДС	Рыночная стоимость, без учета НДС
Единый объект недвижимости	123 100 000	106 481 231
В том числе		
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгово-складского комплекса, общая площадь 8400 кв.м., кадастровый номер 50:50:0020216:40	14 000 000	14 000 000
- Здание торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4004,8 кв.м., инв.№ 037:015-6517, лит. Б, Б1, кадастровый номер 50:50:0000000:33703	109 100 000	92 481 231

## Раздел 10 Заявление о соответствии

- ✓ Факты, представленные в Отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика;
- ✓ Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами Оценщика;
- ✓ Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом отчета; а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- ✓ Вознаграждение Оценщика ни в какой степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- ✓ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, требованиями закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, с использованием Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" и №328 от 01.06.2015 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)", Свода стандартов оценки РОО (ССО РОО - 2015), утвержденных Протоколом № 07-р Заседания Совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 23 декабря 2015г., и других нормативных актов действующего законодательства РФ;
- ✓ Оценщик имеет необходимое профессиональное образование
- ✓ Оценщик имеет достаточный практический опыт в области оценки имущества, связанный с местонахождением и категорией оцениваемого имущества;
- ✓ Оценщик лично произвел наружный осмотр оцениваемого имущества;
- ✓ В процессе анализа данных, ни одно лицо, кроме указанных в тексте Отчета, не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам и специалистам, подписавшим отчет;
- ✓ Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной, максимальной цены или оговоренной цены.

Оценщик



Е.И.Корнилов

## 11.1 ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

### Нормативные документы

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года;
2. Стандарты оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", №611 от 25.09.2014 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" и №327 от 01.06.2015 Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО №9)
3. Свод стандартов и правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утверждены решением Совета РОО от 23 декабря 2015г., протокол №07-р.;

### Методическая литература

1. Оценка недвижимости, Учебник для ВУЗов под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, Москва, изд. «Финансы и статистика», 2008;
2. С.В.Грибовский, С.А.Сивец, Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества, изд. «Финансы и статистика», 2008;
3. Справочник оценщика недвижимости. Под ред. Л.А.Лейфер. В 3-х томах, М.; Нижний Новгород, 2016
4. Е.Е. Яскевич Практика оценки недвижимости. М.: «Техносфера», 2011.
5. Журнал «Регистр оценщиков» №20, 2015
6. Материалы VIII Поволжской научно-практической конференции «Математические методы и модели оценки имущества. Особенности оценки в новых условиях», 10-12 июня 2015, Нижний Новгород.

### Справочная литература

1. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» №18, 2016. - М.: ООО «Научно-практический центр Профессиональной оценки (НЦПО)»
2. «Сборник рыночных корректировок». М.: ООО «Научно-практический центр Профессиональной оценки (НЦПО)», 2015.

## 11.2 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

**Оценщик** (субъект оценочной деятельности) – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, деятельность которых регулируется Законом «Об оценочной деятельности в РФ», а также Уставом СРО РОО.

**Отчёт об оценке** – документ, содержащий обоснование результатов проведённой оценки, и соответствующий требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности. В соответствии со ст. 12 ФЗ №135-ФЗ Отчёт об оценке является документом, имеющим доказательное значение.

**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.

**Дата оценки** - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Метод оценки** - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Цена** является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретного покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

**Стоимость** является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношение между товарами и услугами, доступными для приобретения, с одной стороны и теми, кто их покупает и продает, с другой. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением понятия стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Существует много типов стоимости и соответствующих им определений. Некоторые из них являются стандартными типами стоимости, широко применяемыми в процедурах оценки имущества. Другие же используются в специальных, строго оговоренных случаях. В зависимости от выбранного определения стоимость оцениваемого имущества может оказаться различной

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

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

На рыночную стоимость объектов влияют четыре основных объективных фактора: потребность, полезность, дефицитность (редкость) и реальная покупательская способность. Данные факторы проявляются через основные принципы оценки, которые определяют их влияние на стоимость объектов в процессе их функционирования.

Стоимость **воспроизводства** — это стоимость точной копии оцениваемого объекта движимости, приобретаемого или воспроизводимого в настоящее время.

Стоимость **замещения** — это стоимость аналога оцениваемого объекта движимости, имеющего идентичные функциональные и конструктивные характеристики.

**Затраты** являются ценой, уплаченной за товары или услуги, либо денежной суммой, требуемой для создания или производства товара или услуги. Когда производство этого товара (оказание этой услуги) завершено, затраты на них становятся историческим фактом. Цена, уплаченная покупателем за товар или услугу, становится для него затратами на их приобретение.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного экспертом обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Недвижимость** (объект недвижимости, недвижимое имущество) определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая "вещь", которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней.

Понятие **права собственности на недвижимость** включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с владением 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.

**Движимое имущество** – объекты физического мира, не являющиеся недвижимостью, характеризующиеся возможностью быть перемещенными.

**Аналог объекта оценки** - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

При установлении сходства АМТС можно выделить три уровня:

- функциональное сходство (по области применения, назначению);
- конструктивное сходство (по конструктивной схеме, составу и компоновке элементов, дизайну и



эргономике);

- параметрическое сходство (по значению параметров).

При полном достижении функционального и параметрического сходств принято говорить об идентичности объектов, а при приблизительном и частичном сходствах – об аналогичности.

**Рынок** - всеобщая форма связи, позволяющая сводить вместе покупателей и продавцов товаров и услуг.

**Конъюнктура рынка** - уровень спроса и предложения на аналогичные оцениваемому объекты.

**Условия реализации** - специфические условия, оказывающие влияние на цену объекта оценка (срочная продажа, срочная покупка, подозрение на скрытые дефекты и т.д.).

**Потребительские свойства** - полезность объекта оценки, способность удовлетворять какую-либо потребность (техническую, экономическую, социальную, эстетическую).

**Стоимость воспроизводства** - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий.

**Стоимость замещения** - минимальная стоимость создания (приобретения) аналогичного нового АМТС, максимально близкого к оцениваемому по всем функциональным, конструктивным и параметрическим характеристикам, в текущих ценах (имеющего эквивалентную полезность (аналогичного) с объектом оценки, но созданного из современных материалов в соответствии с современными стандартами, дизайном). Остаточная стоимость замещения определяется как стоимость замещения за вычетом износа.

**Износ (обесценивание)** - потеря стоимости имущества в сравнении со стоимостью нового имущества. Износ по признаками его возникновения разделяют на физический, функциональный и экономический (внешний).

**Физический износ** - изменение размеров, формы или состояния поверхностей, физико-механических, химических, электротехнических свойств материалов в процессе эксплуатации, аварии или длительного хранения. Физический износ вызывает частичную или полную потерю работоспособности объекта или его привлекательности и, как следствие, означает частичную или полную потерю стоимости объекта.

**Функциональный (моральный) износ** - износ, обусловленный частичной или полной потерей первоначальных функциональных (потребительских) характеристик объекта оценки.

**Экономический (внешний) износ** - износ, обусловленный влиянием социально-экономических, экологических и других факторов на объект оценки. Экономическое устаревание является неустранимым видом износа.

**Устранимый износ** - износ, который возможно исправить технически и это целесообразно экономически;

**Неустранимый износ** - износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей объекта или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение превышают стоимость объекта.

**Эксплуатационный износ** - количественная мера физического старения (в процентах), достигнутого в результате эксплуатации АМТС, характеризующая техническое состояние АМТС и его элементов

**Естественный физический износ** - износ, который возникает при правильных (с соблюдением рекомендаций завода-изготовителя) условий эксплуатации или хранения объекта.

**Аварийный физический износ** - износ, возникший в результате нештатной ситуации (ДТП, воздействие внешних сил и т.п.), а также при нарушении правил эксплуатации, в результате чего износ достигает таких размеров, что дальнейшая эксплуатация АМТС становится невозможной.

**Совокупный износ** - потеря стоимости объекта по всем возможным причинам.

**Остаточная стоимость** - стоимость объекта оценки с учётом его износа и всех факторов, влияющих на величину стоимости

**Утилизационная стоимость** - стоимость выработавших свой ресурс и списываемых транспортных средств или не подлежащих восстановлению после полученных повреждений.

### 11.3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ


**Заказчиком представлены оригиналы документов, подписанные уполномоченными на то лицами.**

#### 11.3.1 Кадастровый паспорт земельного участка

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
 Подпись начальника органа кадастрового учета, осуществляющего государственную кадастровую регистрацию земель на территории соответствующего кадастрового округа)  
**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 15.03.2012 № МО-12/ЗВ-155501

КВ.1

1	Кадастровый номер	50:50:0020216:40	2	Лист №1	3	Всего листов: 5	
<b>Общие сведения</b>							
4	Предыдущие номера:	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 06.12.2006					
5	—						
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Железнодорожный, ул. Центральная, строение 104						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, связи, радиосвязи, энергетика, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	—	—	—	—	—	—	
8.7	—	—	—	—	—	—	
9	Разрешенное использование: под размещение торгово-складского комплекса						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 8400 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 23894640	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2844,60	14	Система координат: МСК-50, зона 2
15	Сведения о правах: Сведения о регистрации прав отсутствуют						
16	Общие отметки: Кадастровый номер 50:50:0020216:40 равнозначен кадастровому номеру 50:50:020216:40.						
17	Характер сведений ГКН (стипус записи о земельном участке): —						
18	Дополнительные сведения						
	18.1 —						
	18.2 —						
18.3 —							



Начальник Железнодорожного отдела  
(полномочие должности)

Е. В. Канзаяв  
(подпись, фамилия)

### 11.3.2 Свидетельства о государственной регистрации права

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

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

**Дата выдачи:** "10" мая 2012 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи земельного участка от 03.04.2012 №14, заключили Муниципальное образование "Городской округ Железнодорожный Московской области" и Общество с ограниченной ответственностью "НИКА"

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "НИКА", ИНН: 5012025707, ОГРН: 1035002460536, дата гос.регистрации: 24.11.2003, наименование регистрирующего органа: Инспекция МНС России по г.Железнодорожному Московской области, КПП: 501201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Железнодорожный, ул.Центральная, строен.104

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгово-складского комплекса, общая площадь 8 400 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, г.Железнодорожный, ул.Центральная, строен.104

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:50:0020216:40

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" мая 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-50/019/2012-211

**Регистратор** Крючкова Т. В.

  
(подпись)

50-АГН 675743



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

**Дата выдачи:**

"03" марта 2008 года

**Документы-основания:** Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 50328000-6 от 24.01.2008г., выдано Администрацией г.Железнодорожного Московской области

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "НИКА", ИНН: 5012025707, ОГРН: 1035002460536, дата гос.регистрации: 24.11.2003г., наименование регистрирующего органа: Инспекция МНС России по г.Железнодорожному Московской области, КПП: 501201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Железнодорожный, ул.Маяковского, д.16Б

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Здание торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 4004,8 кв. м, инв.№ 037:015-6517, лит. Б, Б1, адрес объекта: Московская область, г.Железнодорожный, ул.Центральная, строен.104

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-50/010/2008-186

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" марта 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-50/010/2008-186

Регистратор

Воронина Т. Г.



50-НВН 057483

### 11.3.3 Технический паспорт

**Российская Федерация**  
Московская область

Железнодорожный филиал  
ГУП МО "МОБИ"

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

здания или сооружения нежилого  
(гражданского или производственного) назначения


**Торгово-складской комплекс лит.Б,Б1**

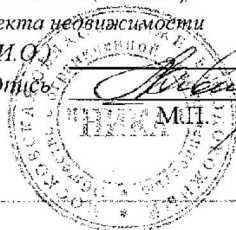
Адрес (местонахождение) объекта недвижимости:

область **Московская**  
город (другое поселение) **Железнодорожный**  
улица **Центральная**  
дом № **стр.104**

Инвентарный номер	037:015-6517					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта **03 декабря 2007г.**

"СОГЛАСОВАНО"  
собственник (владелец)  
объекта недвижимости  
(Ф.И.О.)  
Подпись: 



директор организации,  
технический специалист  
по инвентаризации  
(Ф.И.О.) Скворцова Т.В.  
Подпись:   
М.П.



4892731

**1. Опись (состав) технического паспорта.**

№ п.п.	Наименование составных частей технического паспорта	№ листов	Примечание
1	Опись технического паспорта	1	
2	План здания	2	
3	Экспликация к плану здания или сооружения	3	
4	Поэтажный план здания	4 5	
5	Экспликация к поэтажному плану здания	6	
6	Запись о правообладателях	7	

**Общие сведения:**

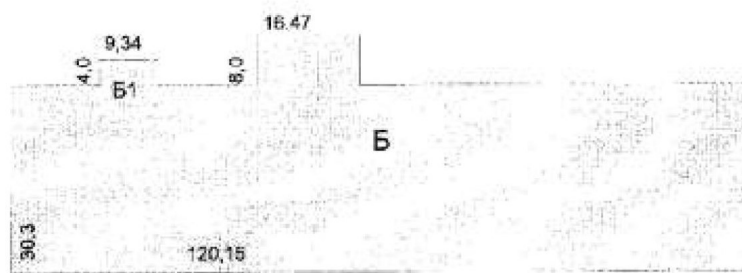
д.Б-здание переменной этажности (одно-двухэтажное). - Фундамент-моноплитный железобетонный. Каркас из стальной металлоконструкций, стены наружные из стеновых "сэндвич-панелей".

д.Б1-Пристройка-одноэтажная.Фундамент-моноплитная железобетонная плита,стены-кирпичные.

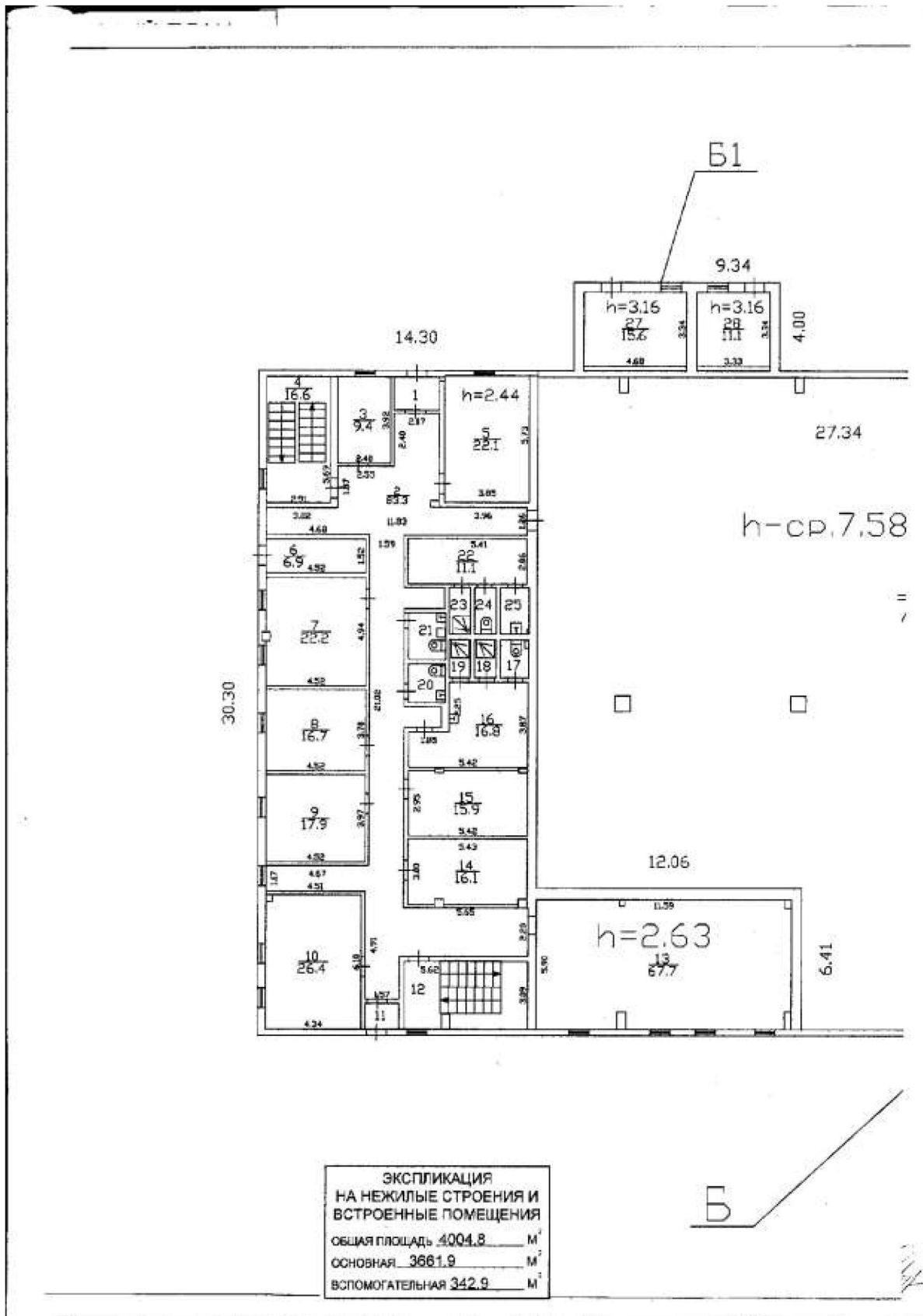
Балансовая стоимость торгово-складского комплекса на 01.07.2008г 100 380 082 руб 89 копеек  
(Сто миллионов триста восемьдесят тысяч восемьдесят два ) рубля 89 копеек.

# План здания

Масштаб 1:1000

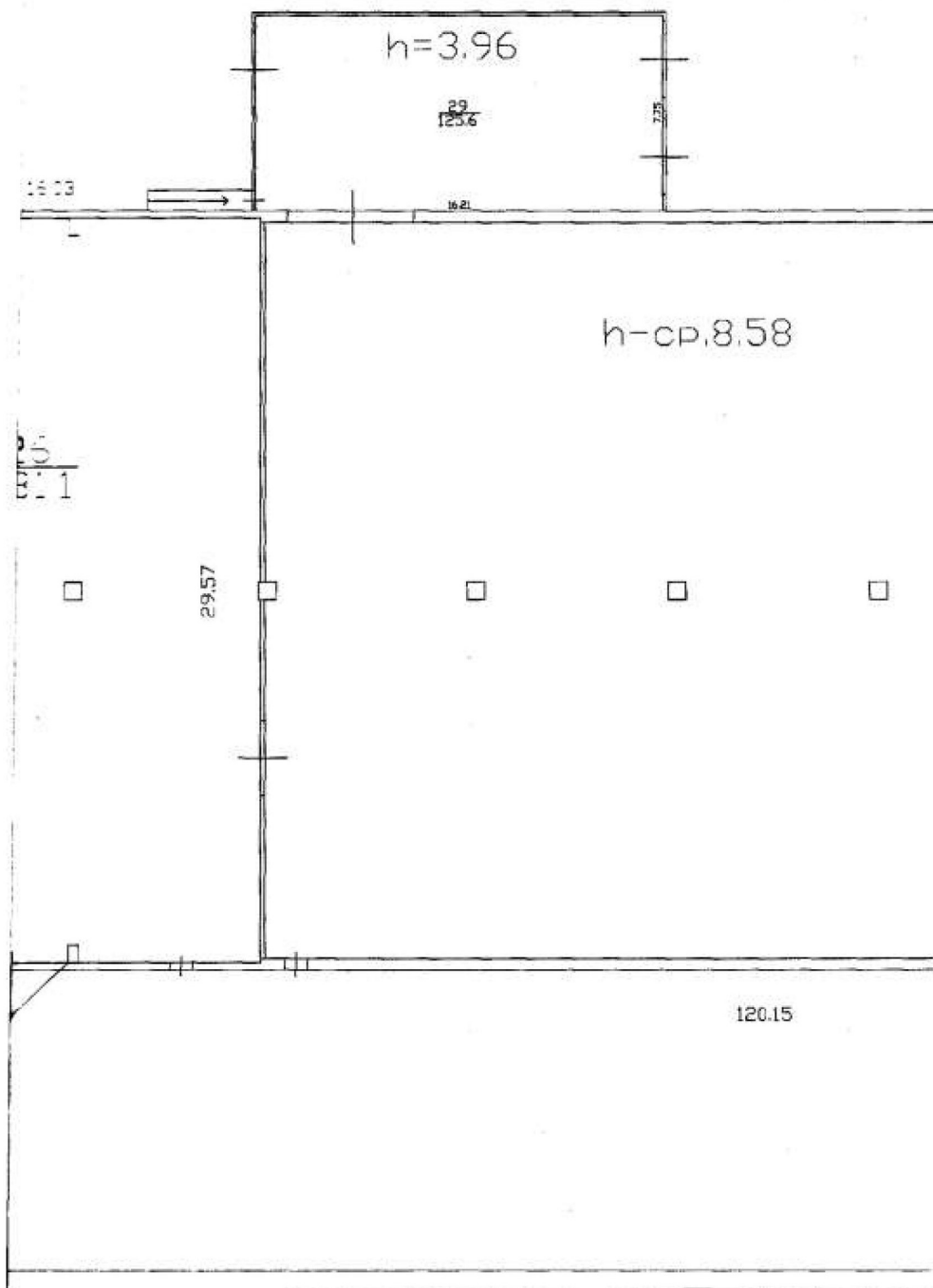


ул. Центральная

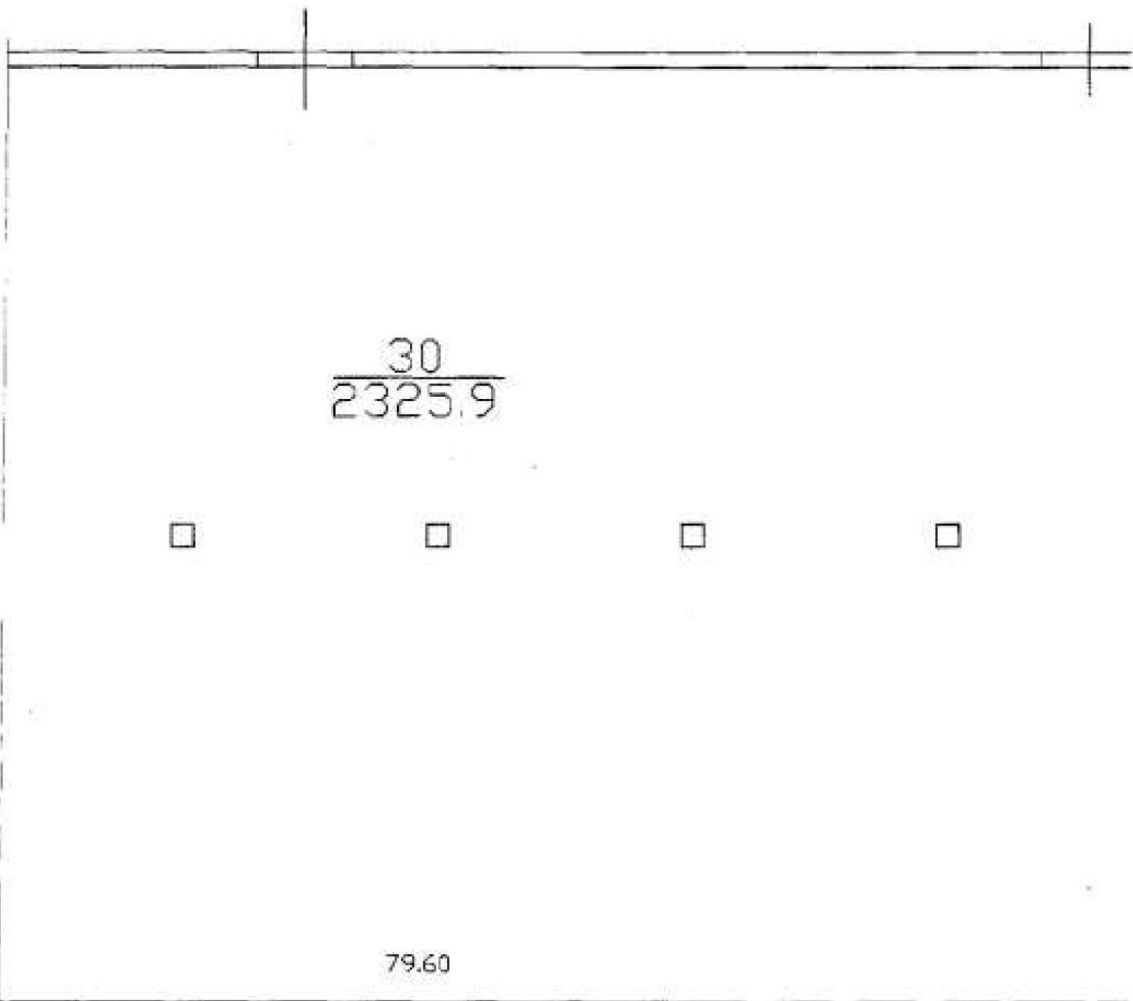




ПОЭТАЖ  
СТРОИТЕЛЬСТВО  
Находящегося в  
ул. Центральная  
ПРИНАДЛЕЖАЩЕ



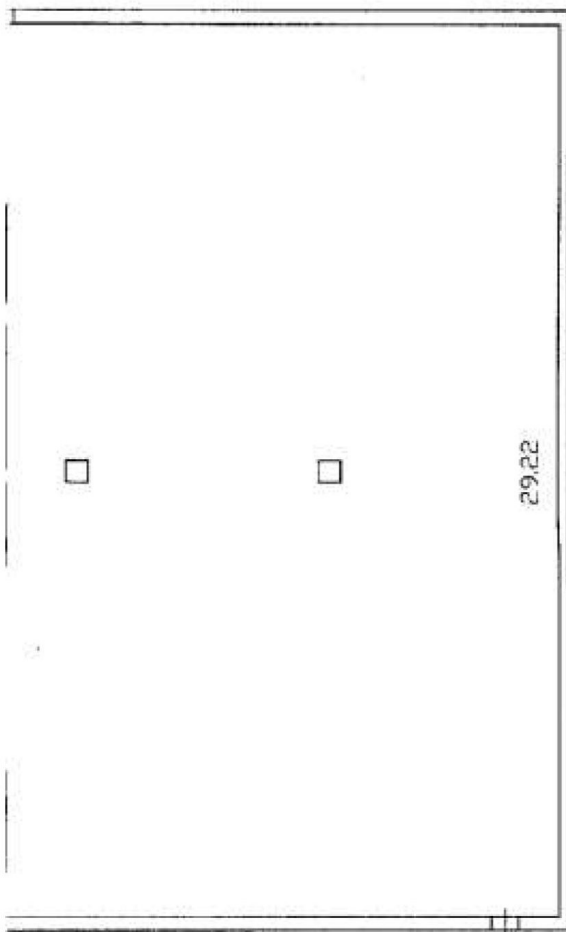
ЖЕЛЫЗНОДОРОЖНЫЙ ПЛАН  
ОБЪЕКТА ЛИТ. Б.Б1  
г. Железнодорожном  
ул. \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_ строение 104  
г. \_\_\_\_\_



МАСШТАБ 1:2 00

4

1 ЭТАЖ



Копия изготовлена \* 11 \* 08 2008г  
По состоянию на \* 03 \* 12 2007г  
Копировал / Скорцов ВВ  
Проверил / Сопрыкин А.О

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН  
 СТРОЕНИЯ ЛИТ. Б  
 Находящегося в гор. Железнодорожном  
 ул. Центральная дом № стр104  
 ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО \_\_\_\_\_

2 ЭТАЖ



МАСШТАБ 1:2 00

5

Копия изготовлена \* 11 \* 08 2008г.  
 По состоянию на \* 03 \* 12 2007г.  
 Копировал Скворцов ВВ  
 Проверил Сопыкин А.О.



**Экспликация**  
к поэтажному плану Торгово - складской комплекс,

расположенного в городе (другом поселении) г. Железнодорожный  
по улице (пер.) Центральная  
дом № стр. 104

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Наименование помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч. площадь		Высота	Самостоятельно
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	1	1	1	тамбур	1,5*2,07	3,1		3,1		
Б			2	коридор	5,5*11,83-2,4*2,55-4,27*3,22-4,13*3,06-0,4*0,4-21,02*1,59+5,65*2,2+1,17*4,67+0,94*1,67-0,86*1,85	83,3		83,3	2,44	
Б			3	помещение	2,4*3,92	9,4		9,4		
Б			4	лестничная клетка	2,91*5,69	16,6		16,6		
Б			5	тепловой пункт и вентиляция	3,83*5,73	22,1		22,1		
Б			6	электромеханическая	4,52*1,52	6,9		6,9		
Б			7	бытовой	4,94*4,52-0,4*0,4	22,2		22,2		
Б			8	помещение	3,7*4,52	16,7		16,7		
Б			9	помещение	4,52*3,97	17,9		17,9		
Б			10	тепловой пункт и вентиляция	4,34*6,1-0,3*0,3-0,3*0,1	26,4		26,4		
Б			11	тамбур	1,18*1,57	1,9		1,9		
Б			12	лестничная клетка	5,62*3,09-0,44*0,74	17,0		17,0		
Б			13	помещение	11,59*5,9-0,25*0,3-0,4*0,8-0,3*0,3-0,3*0,26	67,7		67,7	2,63	
Б			14	помещение	5,43*3,0-0,4*0,2*2	16,1		16,1	2,44	
Б			15	помещение	5,42*2,95-0,4*0,1*2	15,9		15,9		
Б			16	раздевалка	3,43*3,87-1,85*2,25	16,8		16,8		
Б			17	туалет	1,29*1,75-0,2*0,37	2,2		2,2		
Б			18	душевая	1,72*0,95	1,6		1,6		
Б			19	душевая	1,72*0,92	1,6		1,6		
Б			20	туалет	1,67*1,75-0,2*0,3	2,9		2,9		
Б			21	туалет	2,12*1,65-0,4*0,4	3,4		3,4		
Б			22	раздевалка	5,41*2,06	11,1		11,1		
Б			23	душевая	2,1*0,94	2,0		2,0		
Б			24	туалет	0,94*2,1	2,0		2,0		
Б			25	туалет	1,31*2,1-0,2*0,1	2,7		2,7		
Б			26	склад	27,34*29,57-12,06*6,41	731,1		731,1	7,87	
Б1			27	топочная	3,34*4,68	15,6		15,6	3,16	
Б1			28	склад мисел	3,34*3,33	11,1		11,1		
Б			29	склад	7,75*16,21	125,6		125,6	3,96	
Б			30	склад	29,22*79,6	2325,9		2325,9	8,58	
Итого Торгово-складской комплекс 1:						3598,8		3337,4	261,4	
Б	2	2	1	лестничная клетка	2,92*5,84	17,1		17,1	2,65	


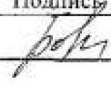
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	2	2	2	коридор	5,87*4,65-3,18*2,08	20,7		20,7	2,63	
Б			3	бытовое	5,91*3,07-0,3*0,68	17,9		17,9		
Б			4	туалет	3,82*1,33-2,59*0,31	4,3		4,3		
Б			5	туалет	3,83*1,37-2,56*0,35	4,4		4,4		
Б			6	помещение	11,83*20,3-2,57*0,22-(0,3*0,4)*3-3,32*1,88-0,4*0,4	233,2	233,2			
Б			7	помещение	3,17*4,97-0,26*0,25	15,7	15,7			
Б			8	помещение	2,77*3,07	8,5	8,5			
Б			9	лестничная клетка	5,62*3,09-0,7*0,4	17,1		17,1		
Б			10	помещение	7,76*5,9-0,3*0,38	45,5	45,5			
Б			11	помещение	3,69*5,9-0,2*0,89	21,6	21,6			
				Итого Торгово-складской комплекс 2:		406,0	324,5	81,5		
				Итого:		4004,8	3661,9	342,9		

		<b>Итого по этажу 1</b>		<b>3 598,8</b>	<b>3 337,4</b>	<b>261,4</b>	
		<b>Итого по этажу 2</b>		<b>406,0</b>	<b>324,5</b>	<b>81,5</b>	
		<b>Итого по зданию (строению)</b>		<b>4 004,8</b>	<b>3 661,9</b>	<b>342,9</b>	

**Запись о правообладателях**

№ регистра- ции	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы-основания	Дата
1266	собствен- ность	здание лит. Б,Б1 (общей площадью 4004.8 кв.м)	Общество с ограниченной ответственностью "НИКА"	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 50328000-6 от 24.01.2008г. Свидетельство о государственной регистрации права от 03 марта 2008 года В ЕГРП 03 марта 2008 года сделана запись регистрации №50-50-50/010/2008-186	04.06. 2008г.

**Технический паспорт**

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Клепикова Л.Г.		Сапрыкин А.О.	

7



### 11.3.4 Выписка из ЕГРП



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ  
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии» по Москве

Российская Федерация, 111397,  
г. Москва, Зеленый проспект, д. 20  
тел.8(495)411-60-19, доб.11-14, факс: доб.11-26

ОКПО57040686. ОГРН  
1027700485757,  
ИНН/КПП 7705401340/772043001

E-mail: [fgu77@u77.rosreestr.ru](mailto:fgu77@u77.rosreestr.ru)

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

Дата 13.04.2016

№ 77/100/011/2016-263

На основании запроса от 12.04.2016 г., поступившего на рассмотрение 12.04.2016 г. сообщаем, что правообладателю Общество с ограниченной ответственностью "НИКА", ИНН: 5012025707, ОГРН: 1035002460536, дата гос.регистрации: 24.11.2003; адрес места нахождения: Московская область, г.Железнодорожный, обл. Московская, г. Железнодорожный, ул. Центральная, стр. 104 принадлежат следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:50:000000:33703	
		наименование объекта:	Здание торгово-складского комплекса	
		назначение объекта:	Нежилое	
		площадь объекта:	4 004, 8 кв. м	
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Железнодорожный, ул.Центральная, строен.104	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	03.03.2008	
		номер государственной регистрации:	50-50-50/010/2008-186	
	1.3.	Ограничение (обременение) права:	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.01.2008 №RU 50328000-6, выдавший орган: Администрацией г.Железнодорожного Московской области
			1.3.1.	вид:
номер государственной регистрации:				50-50-50/028/2014-181
1.3.2.			вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50-50/035/2014-354
1.3.3.			вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50-50/051/2014-317
1.3.4.			вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50-62/098/2012-024
1.3.5.			вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-62/130/2012-272		
1.3.6.	вид:	Ипотека		
	номер государственной регистрации:	50-50-62/130/2012-273		
1.3.7.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Принято решение о принятии обеспечительных мер в виде запрета на отчуждение (передачу в залог) без согласия налогового органа, в отношении объекта расположенного по адресу: Московская область, г.Железнодорожный, ул.Центральная, строен.104, кад.№ 50:50:000000:33703, Здание торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 4004, 8 кв. м, инв.№ 037:015-6517, лит. Б, Б1		
	номер государственной регистрации:	50-50/050-50/050/001/2016-1767/1		
1.3.8.	вид:	Ипотека		
	номер государственной регистрации:	50-50-50/032/2013-019		

1.3.9.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-50/032/2014-396	
1.3.10.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-50/041/2013-448	
2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:50:0020216:40	
	наименование объекта:	Земельный участок	
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, под размещение торгово-складского комплекса	
	площадь объекта:	8 400 кв. м	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, г.Железнодорожный, ул.Центральная, строен.104	
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	10.05.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-50/019/2012-211	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 03.04.2012 №14; Договор купли-продажи земельного участка от 03.04.2012 №14	
2.	Ограничение (обременение) права:		
	2.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-50/028/2014-181
	2.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-50/036/2014-061
	2.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-50/032/2014-402
	2.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-50/051/2014-319
	2.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-62/098/2012-024
	2.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-62/130/2012-272
2.3.7.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-62/130/2012-273	
2.3.8.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-50/032/2013-019	
2.3.9.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-50/041/2013-448	

Выписка выдана: Емельянов Михаил Евгеньевич, уполномоченное лицо от имени представляемого: Общество с ограниченной ответственностью "НИКА"

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляет Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. 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 II категории территориального  
отдела №1  
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)



Рябышева Н.В.  
(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРН 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)

## 11.4 ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

Специальные экспертизы не проводились.

## 11.5 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ



СРД-18, май 2016 г.

### 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

**Использование:** при проведении расчетов и по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по корректировкам. Приведены отдельные данные, полученные недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С.-Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)	10-15 (12,5)
<b>Среднее по крупным городам в мае 2016 г.</b>	<b>9,1</b>	<b>12,1</b>	<b>10,8</b>	<b>15,0</b>	<b>10,5</b>	<b>14,2</b>	<b>12,3</b>	<b>15,5</b>	<b>13,1</b>
<b>Среднее по крупным городам в марте 2015 г.</b>	<b>8,2</b>	<b>10,7</b>	<b>9,1</b>	<b>11,8</b>	<b>8,4</b>	<b>10,2</b>	<b>10,2</b>	<b>13,1</b>	<b>11,9</b>
<b>Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.</b>	<b>4,4</b>	<b>7,6</b>	<b>5,9</b>	<b>9,0</b>	<b>5,6</b>	<b>9,2</b>	<b>7,5</b>	<b>11,5</b>	<b>11,1</b>
<b>Средние города</b>									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-14 (12)	-	12-17 (14,5)	9-11 (10)	12-15 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-13 (11)	10-17 (13,5)	-	9-16 (12,5)	9-13 (11)	11-17 (14)	12-19 (15,5)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)	12-15 (13,5)	8-11 (9,5)	12-16 (14)	-	14-18 (16)	-
Севастополь	8-12 (10)	13-17 (15)	-	14-19 (16,5)	-	13-17 (15)	-	12-18 (15)	13-19 (16)
Ставрополь	6-10 (8)	10-16 (13)	9-14 (11,5)	11-18 (14,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	9-15 (12)	12-20 (16)	14-18 (16)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	12-17 (14,5)	12-16 (14)
Тверь	6-9 (7,5)	9-13 (11)	8-10 (9)	13-16 (14,5)	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-17 (15,5)	13-16 (14,5)
<b>Среднее по средним городам в мае 2016 г.</b>	<b>8,2</b>	<b>12,0</b>	<b>10,4</b>	<b>14,5</b>	<b>10,5</b>	<b>13,9</b>	<b>10,8</b>	<b>15,1</b>	<b>15,2</b>
<b>Среднее по средним городам в марте 2015 г.</b>	<b>5,3</b>	<b>9,3</b>	<b>8,2</b>	<b>11,2</b>	<b>7,5</b>	<b>10,8</b>	<b>8</b>	<b>12,9</b>	<b>13,6</b>
<b>Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.</b>	<b>3,9</b>	<b>7,5</b>	<b>6,6</b>	<b>8,0</b>	<b>5,8</b>	<b>9,9</b>	<b>7,0</b>	<b>12,4</b>	<b>13,2</b>
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

\*В Санкт-Петербурге скидки на эконом класс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%

**Примечание.** В скобках указано среднее значение.

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

**От редактора:** максимальные скидки на уторгование прошли свой пик в марте и начали снижаться.

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 08.08.16 / 22.08.16  
 Вид операции: Продажа  
 Назначение: Склад/Произ-во  
 Тип объекта: Склад, компл.  
 Эт./эт-сть: /  
 Общая пл.: 1210  
 Пл. зем. учка: 20  
 Кол-во тел.:  
 Кл. помещения:  
 Вид договора: Дог. купли-продажи - До  
 Дата освоб-ния:  
 Статус продавца: Собственник  
 Телефоны: 8(903)213-7878  
 Статус заявки:

Город: Малаховка п, Люберецкий р-н.  
 Улица: Маяковского ул.  
 Дом/корп./стр.: вл.20 / /  
 Расст. от МКАД:  
 Цена 1 кв.м, руб.: 37 190  
 Цена, руб.: 45 000 000  
 Статус продавца: Собственник  
 Комиссия с клиента: Нет  
 Премия для АН: Нет  
 Источник: Прозвон  
 Фирма:

Экспозиция заявки: 15 дней    Посл.отправка

Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник
22.08.16	45 000 000	37 200	Прозвон
15.08.16	45 000 000	37 200	Прозвон
08.08.16	45 000 000	37 200	Прозвон

Контактное лицо: Комментарий: **ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

Сергей    Компл. ОСЗ, Под склад/произ-во, площ.: произ-во/офис-400м2, раб. сост., тел., интернет, ангары 3x270м2, утеплен./холодн., зем. учк 20сот в собствен., огорож. терр., охрана.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб.свой ком.  
 Редакт.свой ком.  
 Удал.свой ком.

URL объекта:

Отметить    Объект    Карта    Печать    Предыдущая    Следующая    Закрыть

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 08.06.16 / 16.08.16  
 Вид операции: Продажа  
 Назначение: Земел. учк  
 Тип объекта: Промышленности земли  
 Эт./эт-сть: /  
 Общая пл.:  
 Пл. зем. учка: 80  
 Кол-во тел.:  
 Кл. помещения:  
 Вид договора: Дог. купли-продажи - До  
 Дата освоб-ния:  
 Статус продавца: Собственник  
 Телефоны: 8(903)136-6938  
 Статус заявки:

Город: Старая Купавна г, Ногинский р-н.  
 Улица: Горьковское шоссе  
 Дом/корп./стр.: / /  
 Расст. от МКАД:  
 Цена 1 кв.м, руб.:  
 Цена, руб.: 22 000 000  
 Статус продавца: Собственник  
 Комиссия с клиента: Нет  
 Премия для АН: Нет  
 Источник: Прозвон  
 Фирма:

Экспозиция заявки: 70 дней    Посл.отправка

Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник
16.08.16	22 000 000	0	Прозвон
09.08.16	22 000 000	0	Прозвон
02.08.16	22 000 000	0	Прозвон

Контактное лицо: Комментарий: **ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

Сергей    Зем. учк 0,8Га в собств., земли промыш. назначения, комм-ции на/по границе.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб.свой ком.  
 Редакт.свой ком.  
 Удал.свой ком.

URL объекта:

Отметить    Объект    Карта    Печать    Предыдущая    Следующая    Закрыть

**Просмотр информации о нежилом помещении**

Дата появ./обн.: 06.05.16 / 12.08.16  
 Вид операции: Продажа  
 Назначение: Земел. учк  
 Тип объекта: Промышленности земли  
 Эт./эт-сть: /  
 Общая пл.:  
 Пл. зем. учка: 100  
 Кол-во тел.:  
 Кл. помещения:  
 Вид договора: Дог. купли-продажи - До  
 Дата освобня:  
 Статус продавца: АН без комиссии  
 Телефоны: 8(906)730-7399, 8(916)421  
 Статус заявки:

Город: Мотьяково д. Люберецкий р-н, М  
 Улица: Новорязанское шоссе  
 Дом/корп./стр.: / /  
 Расст. от МКАД:  
 Цена 1 кв.м, руб.:  
 Цена, руб.: 18 000 000  
 Статус продавца: АН без комиссии  
 Комиссия с клиента: Нет  
 Премия для АН: Неизвестно  
 Источник: Прозвон  
 Фирма: ЧР Степанова Ирина Ивановн

Экспозиция заявки: 99 дней    Посл.отправка

Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник
12.08.16	18 000 000	0	Прозвон
14.07.16	25 000 000	0	Прозвон
09.06.16	25 000 000	0	Прозвон

Контактное лицо: Комментарий: [ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ](#)

Ирина    Зем. учк 1Га в собств., под строит-во склад-комплекса, комм-ции по границе.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб.свой ком.  
 Редакт.свой ком.  
 Удал.свой ком.

URL объекта:

Отметить    Объект    Карта    Печать    Предыдущая    Следующая    Закрыть

**Просмотр информации о нежилом помещении**

Дата появ./обн.: 03.09.15 / 05.08.16  
 Вид операции: Продажа  
 Назначение: Земел. учк  
 Тип объекта: Населен. пунктов земли  
 Эт./эт-сть: /  
 Общая пл.:  
 Пл. зем. учка: 560  
 Кол-во тел.:  
 Кл. помещения:  
 Вид договора: Дог. купли-продажи - До  
 Дата освобня:  
 Статус продавца: АН без комиссии  
 Телефоны: 8(916)205-7273  
 Статус заявки:

Город: Железнодорожный г. Носовик  
 Улица: Промышленная ул.  
 Дом/корп./стр.: / /  
 Расст. от МКАД: 15  
 Цена 1 кв.м, руб.:  
 Цена, руб.: 86 000 000  
 Статус продавца: АН без комиссии  
 Комиссия с клиента: Нет  
 Премия для АН: Неизвестно  
 Источник: Прозвон  
 Фирма: Агентство недвижимости неиз

Экспозиция заявки: 338 дней    Посл.отправка

Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник
05.08.16	86 000 000	0	Прозвон
07.07.16	86 000 000	0	Прозвон
18.05.16	86 000 000	0	Прозвон

Контактное лицо: Комментарий: [ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ](#)

Елена    Зем. учк 5,6Га в собств. (возм. деление), земли населенных пунктов, возм. под строит-во произв-но-складской базы, на учке: э/во/ангар из металлоконструкций 304м2.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб.свой ком.  
 Редакт.свой ком.  
 Удал.свой ком.

URL объекта:

Отметить    Объект    Карта    Печать    Предыдущая    Следующая    Закрыть

**Просмотр информации о нежилом помещении**

Дата появ./обн.: 18.04.16 / 31.08.16  
 Вид операции: Продажа  
 Назначение: Склад/Произ-во  
 Тип объекта:  
 Эт./эт-сть: / / 2  
 Общая пл.: 3050  
 Пл. зем. учка: 0,7  
 Кол-во тел.: 1  
 Кл. помещения:  
 Вид договора:  
 Дата освоб-ния:  
 Статус продавца: АН без комиссии  
 Телефоны: 8(925)710-6066  
 Статус заявки:

Город: Щелково, Щелковское ш.  
 Улица: Фряновское ш.  
 Дом/корп./стр.: / /  
 Расст. от МКАД: 19  
 Цена 1 кв.м, руб.: 50 820  
 Цена, руб.: 154 999 936  
 Статус продавца: АН без комиссии  
 Комиссия с клиента: Нет  
 Премия для АН: Неизвестно  
 Источник: Аfu.ru  
 Фирма:

Экспозиция заявки: 136 дней    Посл.отправка

Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник
29.08.16	154 999 936	50 820	Аfu.ru
26.08.16	154 999 936	50 820	Аfu.ru
▶ 18.04.16	180 000 000	59 016	Аfu.ru

Контактное лицо: Комментарий: **ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

Альбина    Офисы, склады, производство любое (кроме вредной) - общей площадью 3048 кв. м. Из них: цеховые площади - 1810 кв. м, офисные - 520 кв. м, складские - 720 кв. м. (два утепленных ангара по 360 кв. м.). Центральное

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

URL объекта: <http://afu.ru/900189343>

Отметить    Объект    Карта    Печать    Предыдущая    Следующая    Закрыть

**Просмотр информации о нежилом помещении**

Дата появ./обн.: 02.12.15 / 23.08.16  
 Вид операции: Продажа  
 Назначение: Склад/Произ-во  
 Тип объекта: Склад, компл.  
 Эт./эт-сть: / /  
 Общая пл.: 1782  
 Пл. зем. учка: 155  
 Кол-во тел.:  
 Кл. помещения:  
 Вид договора: Дог. купли-продажи - До  
 Дата освоб-ния:  
 Статус продавца: АН без комиссии  
 Телефоны: 8(967)047-1333  
 Статус заявки:

Город: Щелково, Щелковское ш.  
 Улица: Заречная ул.  
 Дом/корп./стр.: / / /  
 Расст. от МКАД: 20  
 Цена 1 кв.м, руб.: 39 282  
 Цена, руб.: 70 000 000  
 Статус продавца: АН без комиссии  
 Комиссия с клиента: Нет  
 Премия для АН: Неизвестно  
 Источник: Прозвон  
 Фирма:

Экспозиция заявки: 266 дней    Посл.отправка

Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник
▶ 23.08.16	70 000 000	39 300	Прозвон
20.07.16	70 000 000	39 300	Прозвон
08.06.16	70 000 000	39 300	Прозвон

Контактное лицо: Комментарий: **ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

Татьяна    Компл. ОСЗ. Под склад/произ-во, площ.: 620,7/1161,3м2, отоплив., выс. потолка: 6/7м, эл-во 400кВт, скважина, зем. учк15500м2 в собствен., огорож. терр., охрана. Торг.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

URL объекта:

Отметить    Объект    Карта    Печать    Предыдущая    Следующая    Закрыть

Мирквартир Продажа Аренда Новостройки Журнал Войти

Разместить объявление

Московская область, Лыткарино, Колхозная ул. Склад


Цена до 12 000 000 ₽ Площадь от: 140 м²

Избранное

Продажа склада, Московская область, Лыткарино, Колхозная ул.

115 000 000 ₽  
37 097 ₽ / м²  
Следить за ценой

Обзор Фото На карте



Площадь: 3100 м²  
Планировка: санузел смежный  
Этаж: 1

Адрес: Московская область, Лыткарино, Колхозная ул.

Позвоните продавцу  
Наш дом  
+7 (916) 037-10-60  
Лазарева Галина Владимировна

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию. Продажа. Коммерческая недвижимость Лыткарино, Новорязанское ш, 13 км от МКАД. Производственно-скла комплекс 3.100 м2, теплый, н = 14 м. Электричество - 0,6 мвт. своя тп Кран-балки 2 х 30 Отопление – своя котельная, водопровод, канализация – центральные. Земли 0,7 га в собственности, промназначения.

RegionalRealty.ru

300 000 000 руб №19615548 28 Октября 2015

Подобрать ипотеку Пожаловаться

Железнодорожный, Калинина (Россия, Московская область)

Характеристики

Тип сделки	Продажа	Тип недвижимости	Складское помещение
Площадь, м²	15500	Этаж	1

Описание

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию. Продажа. Коммерческая недвижимость. Железнодорожный, Носовихинское шоссе, 10 км от МКАД. Производственно-складской комплекс 15,500 м2, теплый, Н = 6 - 8 м. Электричество 2,5 мвт, своя тп. Отопление - своя дизельная котельная. Водопровод - 2 скважины, канализация - центральная. Полы - Антипыль. Ворота 6 штук под Еврофуры. абк 2.000 м2. Интернет, телефония. Участок промназначения от 3,5 Га в собственности, огорожен, охрана. усн. Без комиссии. Добро пожаловать! С уважением. -900147870

Дополнительное описание

Продается складское помещение на 1 этаже по адресу Россия, Железнодорожный, Калинина. Общая площадь 15 500 м². Цена 300 000 000 руб.

Контактная информация

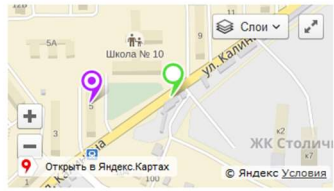
+7 (916) 037-10-60 Обратный звонок Написать письмо

Кужильная Галина Владимировна  
Добавлено Afy.ru

Коммерческая недвижимость на вторичном рынке

По местоположению

- Коммерческая недвижимость в Железнодорожном
- Недвижимость в Железнодорожном
- Недвижимость в Московской области
- Недвижимость в России



**RegionalRealty.ru**

Продается складское помещение, этаж 1, площадь 3 400 м<sup>2</sup>, № 19330724

130 000 000 руб

№19330724 09 Июля 2015

Щелково, Заводская (Россия, Московская область) Щелковский район

**Характеристики**

Тип сделки	Продажа	Тип недвижимости	Складское помещение
Площадь, м <sup>2</sup>	3400	Этаж	1

**Описание**

С удовольствием предлагаем Вашему вниманию Продажу. Коммерческая недвижимость Щелково, Щелковское ш., 17 км от МКАД. Производственно складской комплекс 3.400 м<sup>2</sup>, теплый, и = 6 - 8 м. Электр.мощность - 100 кВт, возможно увеличение. Отопление - газовая котельная, водопровод, канализация - центральные. Выход с «чужим» уровнем разницы. Открытые площадки для транспорта и парков 3.000 м<sup>2</sup>. Естественный офис 200 м<sup>2</sup>. Имеется общежитие. Интернет, телефония. Участок промаркирован: ГЛ в собственности, Добро пожаловать с уважением. -90012185

**Дополнительное описание**

Продается складское помещение на 1 этаже по адресу Россия, Щелково, Заводская. Общая площадь 3 400 м<sup>2</sup>. Цена 130 000 000 руб.

**Контактная информация**

+7 (916) 037-10-60

Кужичкина Галина Владимировна  
добавлено 15:01

**RegionalRealty.ru**

130 000 000 руб

№19330724 09 Июля 2015

Щелково, Заводская (Россия, Московская область) Щелковский район

**Характеристики**

Тип сделки	Продажа	Тип недвижимости	Складское помещение
Площадь, м <sup>2</sup>	3400	Этаж	1

**Описание**

С удовольствием предлагаем Вашему вниманию Продажу. Коммерческая недвижимость Щелково, Щелковское ш., 17 км от МКАД. Производственно складской комплекс 3.400 м<sup>2</sup>, теплый, и = 6 - 8 м. Электр.мощность - 100 кВт, возможно увеличение. Отопление - газовая котельная, водопровод, канализация - центральные. Выход с «чужим» уровнем разницы. Открытые площадки для транспорта и парков 3.000 м<sup>2</sup>. Естественный офис 200 м<sup>2</sup>. Имеется общежитие. Интернет, телефония. Участок промаркирован: ГЛ в собственности, Добро пожаловать с уважением. -90012185

**Дополнительное описание**

Продается складское помещение на 1 этаже по адресу Россия, Щелково, Заводская. Общая площадь 3 400 м<sup>2</sup>. Цена 130 000 000 руб.

**Контактная информация**

+7 (916) 037-10-60

Кужичкина Галина Владимировна  
добавлено 15:01



Продается помещение с... x +

https://regionalreality.ru/zheleznodorozhnyy/offers/sale-commercial-free/19330067/ Поиск Избранное + Подать объявление

**RegionalRealty.ru** Железнодорожный


Продажа Аренда Агентства Риэлторы Журнал События Еще - Войти

Квартиры и комнаты Дома, коттеджи, таунхаусы, дачи Земельные участки **Коммерческая недвижимость** Прочая недвижимость

Главная » Недвижимость в Железнодорожном » Продажа » Коммерческая недвижимость » Помещения свободного назначения » Объявление № 19330067

### Продается помещение свободного назначения, этаж 1, площадь 820 м<sup>2</sup>, № 19330067

Фото Карта Панорама



43 750 000 руб №19330067 13 Апреля 2016

**Рекомендуем посмотреть**

- Продается однокомнатная квартира, цена 14 800 000 руб, площадь 60 м<sup>2</sup> 14 800 000 руб
- Продается дом/коттедж, цена 4 700 000 руб, площадь 140 м<sup>2</sup> 4 700 000 руб
- Продается дом/коттедж, цена 3 500 000 руб, площадь 89 м<sup>2</sup> 3 500 000 руб

**Больше вариантов поиска**

- По категориям
  - Коммерческая недвижимость
  - Помещения свободного назначения
- По тегам
  - Коммерческая недвижимость на вторичном рынке
- По местоположению
  - Коммерческая недвижимость в Железнодорожном

Продается помещение с... x +

https://regionalreality.ru/zheleznodorozhnyy/offers/sale-commercial-free/19330067/ Поиск

43 750 000 руб №19330067 13 Апреля 2016

Железнодорожный, Маяковского, 17 (Россия, Московская область)

**Характеристики**

Тип сделки	Продажа	Тип недвижимости	Помещение свободного назначения
Площадь, м <sup>2</sup>	820	Этаж	1

**Описание**


Продается 2-этажное административно - производственное здание в Железнодорожном, ул. Маяковского 17, общей площадью 820,1 м<sup>2</sup>. Вторая линия домов. Объект расположен на земельном участке общей площадью 4 259 м<sup>2</sup>, находящемся в долгосрочной аренде. Здание обеспечено городскими инженерными коммуникациями. Возможное использование: под офис, легкое производство, сфера услуг. Подъезд к территории осуществляется по асфальтированной городской дороге. Удаленность от МКАД - 10 км по Новосинкинскому шоссе. Собственник - юрлицо. -900187385

**Дополнительное описание**

Продается помещение свободного назначения на 1 этаже по адресу Россия, Железнодорожный, Маяковского, 17. Общая площадь 820 м<sup>2</sup>. Цена 43 750 000 руб.

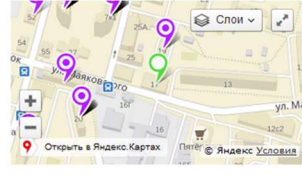
**Контактная информация**

+7 (915) 010-28-57

 Савонов Андрей  
Добавлено Абу.ги

**По местоположению**

- Коммерческая недвижимость в Железнодорожном
- Недвижимость в Железнодорожном
- Недвижимость в Московской области
- Недвижимость в России



Открыть в Яндекс.Картах

Недвижимость в Железнодорожном | Продажа недвижимости | Аренда недвижимости | Агентства | Риэлторы | Импорт объявлений по XML | CRM | События

## 11.6 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

### 11.6.1 Диплом о профессиональной переподготовке



11.6.2 Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Корнилов Евгений Иванович  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4606 № 544874, выдан 03.06.2005г.  
Дубненским ГОВД Московской области  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 24 » марта 2008г., регистрационный № 004108  
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.  
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано « 26 » марта 2014 года.

Президент  С.А. Табакова

**0017176 \***

**11.6.3 Страховой полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности**

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1606EB40R3873

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Корнилов Евгений Иванович</b>	
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
<b>Страховая сумма</b> 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	<b>Страховая премия</b> 6 300 руб. 00 коп. (Шесть тысяч триста рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,126 % от страховой суммы
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика (наличными в кассу Страховщика) в срок <b>не позднее «03» октября 2016 г.</b>
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «03» октября 2016 г. по «02» октября 2017 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Дубненского отделение

Филиала ВСК-Москва 141986, Московская обл., г. Дубна, пр-кт Боголюбова, 16

От имени Страховщика:



/С. В. Бутыхова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Дубна

Дата выдачи «29» сентября 2016 г.