

**ОБЩЕСТВО  
С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
Фирма «Омега»**

**Отчет**

**№ 6496-17 от «22» февраля 2017 года**

**Об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка (комплекса объектов недвижимого имущества, расположенного на земельном участке общей площадью 23200 кв.м.), находящегося по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, Букарево, тер. Посейдон, строен. 1**

Дата проведения оценки:

**«14» декабря 2016 года**

Заказчик оценки:

**ООО «СТРОЙАВТОСТАРТ»**

## Сопроводительное письмо

22 февраля 2016 года

Конкурсному управляющему  
ООО «СТРОЙАВТОСТАРТ» Климентову И.С.

Уважаемый Иван Сергеевич!

В соответствии с договором на оказание оценочных услуг, сотрудники ООО «Фирма «Омега» произвели оценку рыночной стоимости застроенного земельного участка (комплекс объектов недвижимого имущества, расположенный на земельном участке общей площадью 23200 кв.м.), находящийся по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, Букарево, тер. Посейдон, строен. 1. Оценка объекта была проведена по состоянию на 14.12.2016 г.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и введенных допущений, на дату оценки составляет округленно:

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
1	Административное производственное здание, Кадастровый номер: 50:08:0000000:76267, условный номер 50:08:12:04346:005, Площадь: 724,7 кв.м.	27 984 103
2	Производственный корпус; Кадастровый номер: 50:08:0000000:8758, условный номер 50:08:12:04346:007, Площадь: 2 694,7 кв.м.	26 286 301
3	Ангар, Кадастровый (условный) номер: 50:08:0000000:76265, условный номер: 50:08:12:04346:003, Площадь: 432,1 кв.м.	2 841 359
4	Трансформаторная подстанция, Кадастровый номер: 50:08:0000000:76263, условный номер: 50:08:12:04346:006, Площадь: 42,2 кв.м.	1 343 753
5	Канализационно-насосная станция, Кадастровый номер: 50:08:0000000:8755, условный номер: 50:08:12:04346:001, Площадь: 24,9 кв.м.	514 586
6	Проходная, Кадастровый номер: 50:08:0000000:76264, условный номер: 50:08:12:04346:002, Площадь: 14,1 кв.м.	1 123 301
7	Бывшая станция перекачки конденсата, Кадастровый номер: 20:08:0000000:8761, условный номер: 50:08:12:04346:008, Площадь: 4,3 кв.м.	42 861
8	Сеть газопровода высокого давления, ГРПШ МРП-1000, Кадастровый номер: 50:08:0000000:146681, условный номер: 50-50-08/092/2008-402, Площадь: 110,9 м.	330 490
9	Сеть газопровода низкого давления, Кадастровый номер: 50:08:0000000:146538, условный номер: 50-50-08/128/2008-205, Площадь: 240,9 м.	676 279
10	Земельный участок, земли сельхоз назначения под рыбоперерабатывающий завод, Кадастровый (условный) номер: 50:08:0080275:2, Площадь: 23200 кв.м.	4 802 400
	<b>Итого</b>	<b>65 945 433</b>

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральным стандартом оценки «Общие понятия

## ООО «Фирма «Омега»

2

*115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37*

оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» от 09.09.2016 г., Сводом стандартов и правил СРО РОО (ССО РОО 2015),

С уважением,  
Генеральный директор

Желтухин Л.Ю.

**Оглавление**

<b>Сопроводительное письмо .....</b>	<b>1</b>
<b>Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>3</b>
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	5
1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.....	6
<b>Раздел 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>7</b>
<b>Раздел 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>9</b>
3.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки .....	9
3.2. Основание для проведения оценки .....	10
3.3. Дата составления и порядковый номер Отчета.....	10
3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	10
<b>Раздел 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>12</b>
4.1. Сведения о Заказчике .....	12
4.2. Сведения об оценщике .....	12
4.3. Сведения 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.....	13
<b>Раздел 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОРГАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>14</b>
<b>Раздел 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>16</b>
<b>Раздел 7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>17</b>
<b>Раздел 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>23</b>
<b>Раздел 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>26</b>
9.1. Обзор макроэкономической ситуации в РФ.....	26
9.2. Анализ рынка объекта оценки .....	37
<b>Раздел 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>50</b>
10.1. Сравнительный подход (метод сравнения продаж).....	50
10.2. Доходный подход.....	50
10.3. Затратный подход .....	51
<b>Раздел 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>53</b>
11.2. Оценка доходным подходом.....	85
<i>Расчет рыночной стоимости объекта оценки .....</i>	<i>99</i>
<b>Раздел 12. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>101</b>
Литература.....	106
Приложения.....	107

**Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ****1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Оценке подлежит право собственности на застроенный земельный участок (комплекс объектов недвижимого имущества, расположенный на земельном участке общей площадью 23200 кв.м.), находящийся по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, Букарево, тер. Посейдон, описание основных характеристик которого приведено ниже в Таблице 1.

**Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

№ п/п	Наименование объекта(ов)	Адрес расположения	Субъект права	Правоустанавливающие документы	Техническая и иная документация БТИ	Обременения и ограничения (по данным правоподтверждающих документов)
1	Производственный корпус	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, Букарево, тер. Посейдон, строен. 1	ООО «Стройавтостарт»	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 77/100/100/2016-1457 от 07.07.2016 г.	Технический паспорт от 21.08.2007, кад. паспорт 054:020-13808/1 от 26.10.2011	Ипотека
2	Административно - производственное здание	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, Букарево, тер. Посейдон, строен. 1	ООО «Стройавтостарт»	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 77/100/100/2016-1457 от 07.07.2016 г.	Технический паспорт от 20.08.2009, кад. паспорт 054:020-513 от 26.07.2011	Ипотека
3	Ангар	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, Букарево, тер. Посейдон, строен. 1	ООО «Стройавтостарт»	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 77/100/100/2016-1457 от 07.07.2016 г.	Технический паспорт от 21.03.2007, кад. паспорт 054:020-13808/7 от 26.10.2011	Ипотека
4	Проходная	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, Букарево, тер. Посейдон, строен. 1	ООО «Стройавтостарт»	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 77/100/100/2016-1457 от 07.07.2016 г.	Технический паспорт от 21.03.2007, кад. паспорт 054:020-13808/4 от 26.10.2011	Ипотека
5	Трансформаторная подстанция	Московская область, Истринский район, с/п	ООО «Стройавтостарт»	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах	Технический паспорт от	Ипотека

**ООО «Фирма «Омега»**

115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

№ п/п	Наименование объекта(ов)	Адрес расположения	Субъект права	Правоустанавливающие документы	Техническая и иная документация БТИ	Обременения и ограничения (по данным правоудтверждающих документов)
		Букаревское, Букарево, тер. Посейдон, строен. 1		отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 77/100/100/2016-1457 от 07.07.2016 г.	21.03.2007, кад. паспорт 054:020-13808/2 от 26.10.2011	
6	Канализационно-насосная станция	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, Букарево, тер. Посейдон, строен. 1	ООО «Стройавтостарт»	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 77/100/100/2016-1457 от 07.07.2016 г.	Технический паспорт от 21.03.2007, кад. паспорт 054:020-13808/8 от 26.10.2011	Ипотека
7	Бывшая станция перекачки конденсата	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, Букарево, тер. Посейдон, строен. 1	ООО «Стройавтостарт»	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 77/100/100/2016-1457 от 07.07.2016 г.	Технический паспорт от 21.03.2007, кад. паспорт 054:020-13808/3 от 26.10.2011	Ипотека
8	Сеть газопровода высокого давления	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, Букарево, тер. Посейдон, строен. 1	ООО «Стройавтостарт»	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 77/100/100/2016-1457 от 07.07.2016 г.	Технический паспорт от 11.09.2008, кад. паспорт 054:020-13808/9 от 26.10.2011	Ипотека
9	Сеть газопровода низкого давления	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, Букарево, тер. Посейдон, строен. 1	ООО «Стройавтостарт»	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 77/100/100/2016-1457 от 07.07.2016 г.	Технический паспорт от 11.09.2008, кад. паспорт 054:020-13808/10 от 26.10.2011	Ипотека
10	Земельный участок, земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под переработку и хранение рыбы	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, Букарево	ООО «Стройавтостарт»	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 77/100/100/2016-1457 от 07.07.2016 г.	Технический паспорт от 21.08.2007, кад. паспорт МО-12/3В 434444 от 26.06.2012	Ипотека

## 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ путем применения стандартных подходов к оценке получены следующие результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки:

Таблица 2. Результаты оценки

№ п.п.	Наименование	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов оценки по подходам с учетом НДС, руб.		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Административное производственное здание, Кадастровый номер: 50:08:0000000:76267, условный номер 50:08:12:04346:005, Площадь: 724,7 кв.м.	35 585 286	33 344 093	30 784 897
2	Производственный корпус; Кадастровый номер: 50:08:0000000:8758, условный номер 50:08:12:04346:007, Площадь: 2 694,7 кв.м.	33 426 318	31 321 100	28 917 171
3	Ангар, Кадастровый (условный) номер: 50:08:0000000:76265, условный номер: 50:08:12:04346:003, Площадь: 432,1 кв.м.	3 613 141	3 385 585	3 125 738
4	Трансформаторная подстанция, Кадастровый номер: 50:08:0000000:76263, условный номер: 50:08:12:04346:006, Площадь: 42,2 кв.м.	1 708 752	1 601 131	1 478 242
5	Канализационно-насосная станция, Кадастровый номер: 50:08:0000000:8755, условный номер: 50:08:12:04346:001, Площадь: 24,9 кв.м.	654 362	613 148	566 088
6	Проходная, Кадастровый номер: 50:08:0000000:76264, условный номер: 50:08:12:04346:002, Площадь: 14,1 кв.м.	1 428 416	1 338 455	1 235 727
7	Бывшая станция перекачки конденсата, Кадастровый номер: 20:08:0000000:8761, условный номер: 50:08:12:04346:008, Площадь: 4,3 кв.м.	54 503	51 071	47 151
8	Сеть газопровода высокого давления, ГРПШ МРП-1000, Кадастровый номер: 50:08:0000000:146681, условный номер: 50-50-08/092/2008-402, Площадь: 110,9 м.	420 260	393 791	363 568
9	Сеть газопровода низкого давления, Кадастровый номер: 50:08:0000000:146538, условный номер: 50-50-08/128/2008-205, Площадь: 240,9 м.	859 973	805 811	743 964
10	Земельный участок, земли сельхоз назначения под рыбоперерабатывающий завод, Кадастровый (условный) номер: 50:08:0080275:2, Площадь: 23200 кв.м.	4 802 400	Не применялся	Не применялся

**1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки**

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и введенных допущений, на дату оценки составляет округленно:

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Административное производственное здание, Кадастровый номер: 50:08:0000000:76267, условный номер 50:08:12:04346:005, Площадь: 724,7 кв.м.	35 022 589	29 680 160
2	Производственный корпус; Кадастровый номер: 50:08:0000000:8758, условный номер 50:08:12:04346:007, Площадь: 2 694,7 кв.м.	32 897 761	27 879 458
3	Ангар, Кадастровый (условный) номер: 50:08:0000000:76265, условный номер: 50:08:12:04346:003, Площадь: 432,1 кв.м.	3 556 011	3 013 569
4	Трансформаторная подстанция, Кадастровый номер: 50:08:0000000:76263, условный номер: 50:08:12:04346:006, Площадь: 42,2 кв.м.	1 681 730	1 425 195
5	Канализационно-насосная станция, Кадастровый номер: 50:08:0000000:8755, условный номер: 50:08:12:04346:001, Площадь: 24,9 кв.м.	644 014	545 775
6	Проходная, Кадастровый номер: 50:08:0000000:76264, условный номер: 50:08:12:04346:002, Площадь: 14,1 кв.м.	1 405 831	1 191 382
7	Бывшая станция перекачки конденсата, Кадастровый номер: 20:08:0000000:8761, условный номер: 50:08:12:04346:008, Площадь: 4,3 кв.м.	53 641	45 458
8	Сеть газопровода высокого давления, ГРПШ МРП-1000, Кадастровый номер: 50:08:0000000:146681, условный номер: 50-50-08/092/2008-402, Площадь: 110,9 м.	413 615	350 521
9	Сеть газопровода низкого давления, Кадастровый номер: 50:08:0000000:146538, условный номер: 50-50-08/128/2008-205, Площадь: 240,9 м.	846 375	717 267
10	Земельный участок, земли сельхоз назначения под рыбоперерабатывающий завод, Кадастровый (условный) номер: 50:08:0080275:2, Площадь: 23200 кв.м.	4 802 400	4 802 400
	<b>Итого</b>	<b>81 323 967</b>	<b>69 651 185</b>



**Раздел 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

В соответствии с договором об оказании оценочных услуг Заказчиком было поставлено следующее Задание на оценку:

**Таблица 3. Задание на оценку**

<b>Объект оценки</b>	Застроенный земельный участок (комплекс объектов недвижимого имущества, расположенный на земельном участке общей площадью 23200 кв.м.), находящийся по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, Букарево, тер. Посейдон, строен. 1.
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Данные приведены в Таблице 1
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Данные приведены в Таблице 1
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Оцениваемое право – право собственности, ограничения (обременения) оцениваемых прав приведены в Таблице 1. В соответствии с Заданием на оценку имущественные права оцениваются без учета обременений и ограничений
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Для обоснования величины стоимости при реализации в установленном законом порядке
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	14.12.2016 г.
<b>Дата осмотра</b>	14.12.2016 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	14.12.2016 г.– 01.03.2017 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность юридических прав, вывод о которых был сделан на основании информации, представленной Заказчиком. Право на Объект оценки считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.</li> <li>2. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</li> <li>3. Сведения, получаемые Исполнителем из открытых источников информации, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.</li> <li>4. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.</li> <li>5. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для</li> </ol>

	<p>мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p>
	<p>6. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.</p>
	<p>7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p>
	<p>8. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением лиц, письменно уполномоченные Заказчиком; суда, арбитражного или третейского суда; уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</p>
	<p>9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p>
<p><b>Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость</b></p>	<p>Не приводит</p>

## Раздел 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### 3.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим законодательным актам Российской Федерации в области оценочной деятельности с применением существующих методов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые информационные данные, и был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению об обоснованной рыночной стоимости.

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. *Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.*
2. *Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На данном этапе, как правило, осуществляются:*

• *Осмотр объекта оценки, включающий:*

- Интервью с Заказчиком или его представителем;
- Визуальный осмотр и фотографирование оцениваемого объекта и окружающей территории;
- Осмотр района расположения объекта оценки.

• *Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, включающее:*

- Сбор правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами других лиц;
- Сбор информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- Сбор информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки (документы БТИ, строительная документация и т.п.) и иной информации, связанной с объектом оценки.

• *Анализ рынка, к которому относится объект оценки.*

На данном этапе оценщиком собирается и анализируется информация, характеризующая рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по сопоставимым объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа также собирается и анализируется информация, касающаяся рыночных сделок с объектами, сопоставимыми с объектом оценки, и другая специальная информация, необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путем изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки.

3. *Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.*

На данном этапе оценщиком для оценки стоимости объекта оценки используются стандартные подходы к оценке стоимости. В рамках каждого из подходов определяются методы осуществления необходимых расчетов и выполняются необходимые вычисления. Пояснения по использованию методов в рамках подходов и обоснование отказа от применения подходов приведены в рамках данного отчета.

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

На данном этапе оценщиком анализируются результаты, полученные в рамках каждого из подходов к оценке, и с точки зрения целей и задач оценки, формируется заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

#### 5. Составление отчета об оценке.

На данном этапе результаты оценки оформляются в виде письменного отчета и передаются Заказчику.

### 3.2. Основание для проведения оценки

Договор об оказании оценочных услуг № № 211/16 от 14 декабря 2016 года между ООО «Фирма «Омега» и ООО «СТРОЙАВТОСТАРТ».

### 3.3. Дата составления и порядковый номер Отчета

Дата составления Отчета об оценке – 22.02.2017 г.

Порядковый номер Отчета об оценке – 6496-17.

### 3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Таблица 4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Правоподтверждающие документы	Техническая документация	Источник получения
1	Производственный корпус	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 77/100/100/2016-1457 от 07.07.2016 г.	Технический паспорт от 21.08.2007	Копия, предоставленная Заказчиком
2	Административно-производственное здание	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 77/100/100/2016-1457 от 07.07.2016 г.	Технический паспорт от 20.08.2009	Копия, предоставленная Заказчиком
3	Ангар	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 77/100/100/2016-1457 от 07.07.2016 г.	Технический паспорт от 21.03.2007	Копия, предоставленная Заказчиком
4	Проходная	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 77/100/100/2016-1457 от 07.07.2016 г.	Технический паспорт от 21.03.2007	Копия, предоставленная Заказчиком
5	Трансформаторная подстанция	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого	Технический паспорт от 21.03.2007	Копия, предоставленная Заказчиком

№ п/п	Наименование объекта	Правоподтверждающие документы	Техническая документация	Источник получения
		имущества № 77/100/100/2016-1457 от 07.07.2016 г.		
6	Канализационно-насосная станция	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 77/100/100/2016-1457 от 07.07.2016 г.	Технический паспорт от 21.03.2007	Копия, предоставленная Заказчиком
7	Бывшая станция перекачки конденсата	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 77/100/100/2016-1457 от 07.07.2016 г.	Технический паспорт от 21.03.2007	Копия, предоставленная Заказчиком
8	Сеть газопровода высокого давления	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 77/100/100/2016-1457 от 07.07.2016 г.	Технический паспорт от 11.09.2008	Копия, предоставленная Заказчиком
9	Сеть газопровода низкого давления	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 77/100/100/2016-1457 от 07.07.2016 г.	Технический паспорт от 11.09.2008	Копия, предоставленная Заказчиком
10	Земельный участок, земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: под рыбоперерабатывающий завод	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 77/100/100/2016-1457 от 07.07.2016 г.	Технический паспорт от 21.08.2007	Копия, предоставленная Заказчиком

Также Оценщиками была использована информация следующих Интернет-ресурсов:

1. <https://ru.wikipedia.org>;
2. <https://yandex.ru>;
3. И др.

## ООО «Фирма «Омега»

115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

## Раздел 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

## 4.1. Сведения о Заказчике

Таблица 5. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙАВТОСТАРТ»
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН)	1025001816366 от 25.10.2002
Место нахождения	143517, Московская область, Истринский р-н, дер. Букарево, тер. Посейдон, 1
ИНН/КПП	5017046228/501701001

## 4.2. Сведения об Оценщике

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключили трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Омега»
Сокращенное наименование	ООО «Фирма «Омега»
Местонахождение	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147
Местонахождение оценщика при выполнении оценочных работ	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147
Сведения о государственной регистрации	ОГРН: 1027739878671, дата присвоения ОГРН: 25.12.2002 г.
ИНН	7711052560
Страховой полис	Полис страхования профессиональной ответственности: № 76/16/165/936 от 18.10.2016 г., выдан обществом с ограниченной ответственностью «Росгосстрах» на сумму 500 000 000 рублей, период страхования с 23.10.2016 г. по 22.10.2017 г.
Соответствие юридического лица требованиям статьи 15.1. Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Соответствует

Таблица 4.3. Сведения об оценщиках и специалистах

Фамилия, имя, отчество оценщика	<b>Грачев Павел Александрович</b>
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», свидетельство №006909 от 08.10.2010 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП 064929, выдан 27.06.2002г.; по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». 2002 год – Институт профессиональной оценки
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования личной профессиональной ответственности: № 3/16/134/917 от 12.01.2016 г., ООО «Росгосстрах» на сумму 30 000 000,00 рублей, период страхования с 01.02.2016 по 31.01.2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2002 года
Трудовой договор с ООО «Фирма «Омега»	№ 3 от 09.10.2001 г.
Место нахождения оценщика при выполнении оценочных работ	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147
Фамилия, имя, отчество оценщика	<b>Калинин Алексей Викторович</b>
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, свидетельство №3737 от 21.08.2014 года

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП 240009163, выдан 30.09.2013 г.; по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». 2013 год – НОУ ДПО «Институт профессионального образования»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования личной профессиональной ответственности: № 11/16/134/936 от 18.10.2016 г., ПАО «Росгосстрах» на сумму 1 000 000,00 рублей, период страхования с 26.10.2016 по 25.10.2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2011 года
Трудовой договор с ООО «Фирма «Омега»	№50 от 05.09.2016 г.
Место нахождения оценщика при выполнении оценочных работ	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147

#### **4.3. Сведения 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**

Иные организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

## **Раздел 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОРГАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. В процессе подготовки настоящего Отчета оценщик исходил из того, что информация Заказчика о наличии указанных в Таблице 1.1. прав у ООО «Стройавтостарт» на оцениваемый объект является достоверной. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта были получены, исходя из представленных Заказчиком документов и данных визуального осмотра.

2. Оцениваемое право рассматривается свободным от каких-либо претензий, обременений или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Объекты оценки, по предположениям оценщика, не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на их стоимость.

4. Оценщик не производил обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной предоставленной правоустанавливающей информации и иных предоставленных для работы документов.

5. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

6. Заказчиком предоставлены простые копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Оценка проведена в допущении их достоверности и соответствия характеристик объекта оценки, указанных в предоставленных документах, характеристикам объекта оценки на дату оценки.

7. Фотографии оценки были предоставлены заказчиком, поскольку на дату оценки у оценщиков не было возможности произвести осмотр.

8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

9. В отчете использованы данные отчета об оценке № 042/14-М Том №1. Об оценке рыночной и ликвидационной стоимостей комплекса объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1. ЗАКАЗЧИК: ООО РК «Посейдон». Дата оценки: 11 августа 2014 года. Дата составления отчета: 09 сентября 2014 года. Исполнитель: ЗАО Управляющая компания «МАГИСТР».

### **Ограничения и пределы применения полученного результата «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»):**

- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.



- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

**Специальные ограничения и допущения:**

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.
  - При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.
  - Расчет рыночной стоимости объекта оценки производится без учета ограничений и обременений.

## Раздел 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщики состоят в российской саморегулируемой организации и действуют на территории Российской Федерации. В связи с этим оценщикам необходимо применять принятые на территории Российской Федерации документы, регулирующие оценочную деятельность. Перечень документов, использованных при проведении оценки объекта оценки приведен ниже.

Отчет составлен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержден приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;
6. Свод стандартов и правил СРО «Российское Общество Оценщиков».
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» от 09.09.2016.

## Раздел 7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценке подлежит право собственности на объекты недвижимости, описание основных характеристик которого приведено ниже в Таблице 7.

Таблица 7. Точное описание объектов оценки

Наименование объекта	Административно-производственное здание	Производственный корпус	Ангар	Трансформаторная подстанция	Канализационно-насосная станция	Проходная	Бывшая станция перекачки конденсата	Сеть газопровода высокого давления	Сеть газопровода низкого давления
Наименование / Адрес	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. А1, А	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. А, а1, а2	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. А	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. А	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. А	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. А	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. А	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. 1Л	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. 1Л
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Сооружение	Сооружение
Кадастровый номер	50:08:0000000:76267	50:08:0000000:8758	50:08:0000000:76265	50:08:0000000:76263	50:08:0000000:8755	50:08:0000000:76264	50:08:0000000:8761	50:08:0000000:146681	50:08:0000000:146538
Инвентарный номер	054:020-513	054:020-13808/1	054:020-13808/7	054:020-13808/2	054:020-13808/8	054:020-13808/4	054:020-13808-8	054:020-13808/9	054:020-13808/10
Назначение объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Газоснабжение	Газоснабжение
Общая площадь здания, кв. м	724,7	2 694,70	432,1	42,2	24,90	14,1	4,3	протяженность - 110,9 м	протяженность - 240,9 м
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	7 700 135,00	1 803 516,00	317 347,00	176 385,00	189 608,00	99 838,00	189 608,00	1 787 641,28	
Остаточная балансовая стоимость, руб.	3 802 466,28	990 799,15	174 470,98	96 900,48	104 729,58	54 835,40	104 729,58	87 917,06	
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	
Обременения, ограничения	Ипотека	Ипотека	Ипотека	Ипотека	Ипотека	Ипотека	Ипотека	Ипотека	

Таблица 8. Общая характеристика улучшений

Наименование объекта	Административно-производственное здание	Производственный корпус	Ангар	Трансформаторная подстанция	Канализационно-насосная станция	Проходная	Бывшая станция перекачки конденсата	Сеть газопровода высокого давления	Сеть газопровода низкого давления
Наименование / Адрес	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. А1, А	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. А, а1, а2	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. А	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. А	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. А	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. А	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. А	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. 1Л	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. 1Л
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Сооружение	Сооружение
Кадастровый номер	50:08:0000000:76267	50:08:0000000:8758	50:08:0000000:76265	50:08:0000000:76263	50:08:0000000:8755	50:08:0000000:76264	50:08:0000000:8761	50:08:0000000:146681	50:08:0000000:146538
Инвентарный номер	054:020-513	054:020-13808/1	054:020-13808/7	054:020-13808/2	054:020-13808/8	054:020-13808/4	054:020-13808-8	054:020-13808/9	054:020-13808/10
Назначение объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Газоснабжение	Газоснабжение
Общая площадь здания, кв. м	724,7	2 694,70	432,1	42,2	24,90	14,1	4,3	протяженность - 110,9 м	протяженность - 240,9 м
Площадь застройки, кв. м	633,6	2 982,00	453	51	34,00	32,3	10,6	-	-
Высота, м	6,83	4,05	7,35	5	3,00	3,5	3,2	-	-
Строительный объем, куб. м	3 428,00	11 991,00	2 667,00	270	112,00	100	18	-	-
Этажность	2	1, подземный этаж	1	1	1	1	1	-	-
Год постройки	1979	1979	1985	1993	1 993	1993	1993	2008	2008
Кадастровый номер	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Состояние (согласно данным расчета)	Хорошее 30,4%	Хорошее 30,4%	Удовлетворительное 64,0%	Хорошее 19,2%	Хорошее 19,2%	Хорошее 19,2%	Аварийное 90,0% (согласно осмотру)	Хорошее 22,5%	Хорошее 18,0%

Таблица 9. Общая характеристика конструктивных элементов улучшений

Наименование объекта	Административно-производственное здание	Производственный корпус	Ангар	Трансформаторная подстанция	Канализационно-насосная станция	Проходная	Бывшая станция перекачки конденсата
Адрес	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. А1, А	Московская область. Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. А, а1, а2	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. А	Московская область. Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. А	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. А	Московская область. Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. А	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево, тер. Посейдон, строен. 1, лит. А
Фундамент	ФБС 60	ФБС 60	Ленточный	ФБС 60	ФБС 60	ФБС 60	ФБС 60
Стены	Кирпич	Железобетонные плиты, кирпичные	Гофрированное железо	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Перегородки	Кирпич	Кирпич	Нет	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Нет
Перекрытия	Ж/б плита	Ж/б плита	Нет данных		Ж/б плита	Ж/б плита	Ж/б плита
Кровля	Мягкая	Мягкая	Нет данных		Мягкая	Мягкая	-
Полы	Дерево	бетон	Бетон	бетон	бетон	бетон	Ж/б плита
Внутренняя отделка	Белила, обои	Плитка, краска	Нет	Белила	Белила	краска	-
Наружная отделка	Кирпич	Плита ж/б окрашен	Гофрированное железо	Кирпич	Кирпич	Кирпич	-

### **Анализ достаточности и достоверности информации**

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки в объеме, приведенном в Таблице 7.1. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

### **Описание местоположения объекта оценки**

Объект оценки расположен в Истринском районе Московской области. Местоположение установлено относительно ориентира за пределами участка. Ориентир дер. Букарево.

Оцениваемый земельный участок имеет многоугольную форму, рельеф участка ровный, заметных уклонов не наблюдается. Разрешенное использование — под рыбоперерабатывающий завод. На участках расположен комплекс оцениваемых зданий и сооружений. Техническое состояние оцениваемого имущественного комплекса в целом усредненно принято как нормальное. Текущее использование имущественного комплекса — производственно-складское с административной функцией. Объекты оценки обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями: отопление, водоснабжение, электроосвещение, канализация и газоснабжение.

Карта местоположения объекта оценки района представлена ниже:

**Истринский район** — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на северо-западе Московской области России.

#### **География**

Площадь территории района составляет 126 897 га. Район граничит с городским округом Красногорск, Рузским городским округом, Солнечногорским, Клинским, Волоколамским и Одинцовским районами Московской области и с городским округом Восход.

Основная река — Истра.

Административный центр — город Истра.

**Общая карта****Население**

Численность населения						
1931	1970	1979	1989	2002	2006	2009
62 434	↗84 677	↗88 000	↗90 572	↗115 753	↘112 973	↗113 960
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
↗119 641	↗119 960	→119 960	↘119 882	↗120 619	↗120 703	↘120 526

**Муниципально-территориальное устройство**

№	Городские или сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км <sup>2</sup>
1	Дедовск	город Дедовск	3	↘29 918 <sup>[3]</sup>	25,52
2	Истра	город Истра	3	↘35 397 <sup>[3]</sup>	22,88
3	Снегири	дачный посёлок Снегири	9	↘3463 <sup>[3]</sup>	47,89
4	Бужаровское	деревня Бужарово	32	↘2868 <sup>[3]</sup>	162,08
5	Букарёвское	посёлок Глебовский	17	↘10 190 <sup>[3]</sup>	67,08
6	Ермолинское	посёлок Агророгодок	20	↘3449 <sup>[3]</sup>	131,32
7	Ивановское	деревня Павловское	19	↘2903 <sup>[3]</sup>	83,59
8	Костровское	деревня Кострово	25	↘2868 <sup>[3]</sup>	105,84
9	Лучинское	село Лучинское	23	↘4695 <sup>[3]</sup>	80,44
10	Новопетровское	село Новопетровское	25	↘6694 <sup>[3]</sup>	205,20
11	Обушковское	деревня Покровское	12	↘2038 <sup>[3]</sup>	55,42
12	Онуфриевское	село Онуфриево	11	↘1118 <sup>[3]</sup>	61,92
13	Павло-Слободское	село Павловская Слобода	13	↗12 904 <sup>[3]</sup>	59,06
14	Ядроминское	посёлок Курсаково	28	↘2021 <sup>[3]</sup>	160,73

**Экономика**

В районе насчитывается 20 крупных промышленных, 16 сельскохозяйственных, 9 строительных предприятий и около 1000 предприятий малого бизнеса.

На востоке района, вблизи села Павловская Слобода, развивается крупная промышленная площадка, на которой построены или находятся в процессе строительства

ряд промышленных предприятий, принадлежащих иностранным (кондитерская фабрика Perfetti Van Melle, сыроварня President, машиностроительные заводы Danfoss и Grundfos, Производство гофрокартона и гофроупаковки Истринский филиал ОАО «Архбум») и российским инвесторам.

### Транспорт

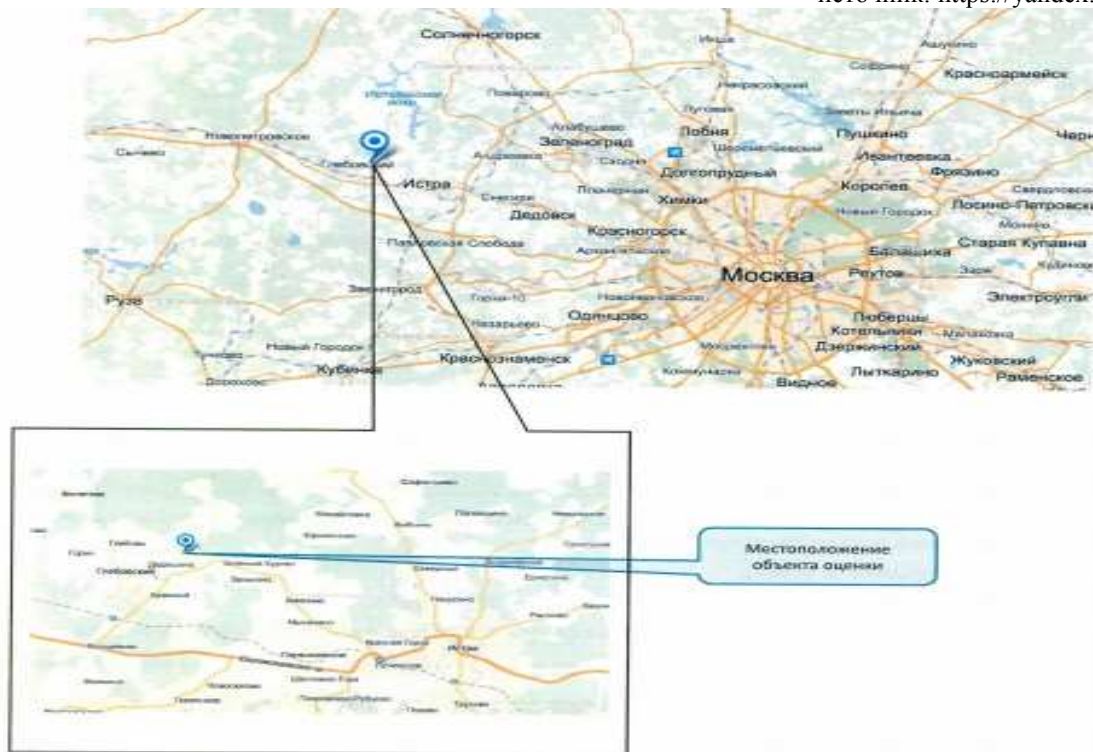
Через район проходят железная дорога (Рижское направление), окружная железная дорога, а также Волоколамское шоссе, автомагистраль М9 «Балтия» (Москва—Рига), «Малое московское кольцо» А107 и «Большое московское кольцо» А108.

**Букарёво** — деревня в Букарёвском сельском поселении (администрация поселения находится в посёлке Глебовский) Истринского района Московской области. Население — 12 чел. (2010).

Букарёво расположено в 13 км к западу от райцентра Истра, на левом берегу реки Маглуши, высота над уровнем моря 192 м. Известно с XVI века по писцовой книге Рузского уезда 1567—1569 годов, обозначено на карте Шуберта 1860 года.

### Карта местоположения объекта оценки

источник: <https://yandex.ru/maps>





**Раздел 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наилучшим и наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения. Если стоимость участка без существующих улучшений выше, чем с этими улучшениями, то с точки зрения оценщика в этом случае может теряться смысл оценки рыночной стоимости объекта с улучшениями.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

- в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;

- в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному участку;

- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;

- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;

- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Поскольку для каждой функции существует оптимальная высота здания, то если нет градостроительных ограничений на этажность строений, эта оптимальная высота (своя для

каждой функции) рассматривается при сравнении вариантов. Если ограничения имеются, то в НЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности – с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости,

прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

В соответствии с п.20 ФСО 7 «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования». Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его в соответствии с категорией земель и видом разрешенного использования, законодательно определенной для оцениваемого земельного участка - под рыбоперерабатывающий завод

## **Раздел 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

### **9.1 Обзор макроэкономической ситуации в РФ**

Данный обзор основан на Проекте сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и плановый период 2018 и 2019 годов, разработанном МЭР РФ, а также на анализе общих тенденций развития мировой экономики и мировых рынков.

Ожидания перелома тенденции снижения темпов экономической динамики и возврата к докризисной траектории роста мировой экономики переносятся на более отдаленную перспективу. После посткризисного восстановления в 2010 году со среднегодовым темпом 5,4 % мировая экономика на протяжении пятилетнего периода закрепились на нисходящей траектории. В 2015 году рост составил 3,1 % при небольшом ускорении динамики развитых стран – с 1,8 % в 2014 году до 1,9 % в 2015 году и существенном замедлении развивающихся экономик – с 4,6 до 4,0 процента. Вклад в прирост мирового выпуска развитых экономик в 2016 году возрастет до 1 п. п., развивающихся несколько уменьшится – до 2,2 п. п., но будет оставаться определяющим (около 2/3 прироста мировой экономики).

До 2019 года сохраняется вероятность ускорения динамики мирового выпуска. Эта возможность превышает вероятность продолжения тенденции снижения темпов. Однако рост мировой экономики за 2015 – 2019 гг. не восстановится до докризисных значений, а закрепится на среднегодовом уровне 3,4 % по паритету покупательной способности, что заметно ниже среднегодовой динамики в последний десятилетний период, приближавшейся к 5-процентной траектории роста. Динамика мировой экономики по рыночным обменным курсам, отражая тенденцию масштабной девальвации валют развивающихся стран к резервной валюте, в 2015 году была заметно ниже – 2,4 % по сравнению с 3,1 % по паритету покупательной способности. В 2015 – 2019 гг. среднегодовой рост мировой экономики по рыночным обменным курсам будет находиться на уровне 2,5 процента.

В среднесрочный период сохранится риск консервации низкого потенциального роста объемов мирового выпуска как в развивающихся, так и в развитых странах. В условиях варианта реализации рисков более сильного торможения развивающихся стран и дестабилизации роста развитых стран в мировой экономике усилятся признаки замедления спроса и ускорится падение стоимости ресурсных активов.

Факторы снижения темпов прироста населения и более сдержанного наращивания технологического уровня производительности, а также замедления роста на развивающихся рынках – Бразилии, России, ЮАР и особенно Китая, вызванного сокращением избыточных производственных мощностей, давлением долгового бремени ключевых секторов, спадом секторов недвижимости и фондового рынка, проявятся более сильно, чем в базовом варианте.

Вероятность паузы в восходящей динамике мирового выпуска может быть выше в условиях реверсивного движения глобальных потоков инвестиционных ресурсов под влиянием постепенного роста базовой ставки Федерального Резерва США, снижения эффективности отрицательных ставок ЕЦБ и Банка Японии. Длительный период низких и отрицательных ставок в сочетании с другими мерами покупки активов повышает риски вынужденной жесткой консолидации балансов крупнейших финансовых регуляторов.

Оживление глобальной экономической активности инвесторов сдерживается давлением риска устойчивости экономики Китая при переходе от внешних источников

роста за счет наращивания экспортных производств к модели роста за счет активизации внутренних источников – развития инфраструктуры, внутреннего потребления и сферы услуг.

К 2019 году динамика мировой экономики, в условиях реализации безрискового варианта с использованием благоприятных факторов низких цен на ресурсы, включая углеводороды, роста производительности труда, ускорения роста экономики США, а также последующего увеличения темпов роста развивающихся стран, включая стабилизацию экономики Бразилии и быстрый рост экономики Индии, ускорится до 3,4 процента

В экономиках развитых стран сохранится тенденция постепенного ускорения роста, начавшаяся в 2013 году под влиянием мягкой монетарной политики ключевых регуляторов и умеренной консолидации балансов.

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров разработан в составе трех вариантов – базовый, консервативный и целевой.

**Базовый сценарий (вариант 1)** характеризует развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов при сохранении консервативной бюджетной политики, в том числе в части социальных обязательств государства.

Вариант разработан исходя из умеренной динамики цен на нефть Urals на уровне 40 долл. США/барр. в 2016 – 2019 годах.

В социальной сфере базовый вариант предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Следствием этого будет сдержанная динамика потребительского спроса.

На фоне низкого потребительского спроса инфляция замедлится до 6,5 % в 2016 году против 12,9 % в 2015 году с дальнейшим замедлением ее роста до 4 % к 2019 году.

Увеличение профицита счета текущих операций на фоне сокращения оттока капитала будет обеспечивать поддержку курсу национальной валюты.

В 2016 году положительным фактором восстановления экономики остается рост экспорта товаров, к которому добавляется фактор замедления снижения запасов материальных оборотных средств с переходом к их последующему росту. Ожидается, что начиная с 2017 года, восстановится положительная динамика инвестиций в основной капитал и рост доходов населения, что будет способствовать росту инвестиционного и потребительского спроса при сохранении положительной динамики внешнеэкономического спроса.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,2 %, при этом уже в конце года предполагается возобновление экономического роста. В 2017 году рост ВВП прогнозируется темпом 0,8 %, в 2018 году – 1,8 % и в 2019 году – 2,2 процента.

Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 – 2019 гг. во всех вариантах прогноза. Сокращение нефтегазовых доходов потребует активизации работы по повышению эффективности государственных расходов. В связи с этим задачу ежегодного сокращения расходов федерального бюджета не менее чем на 5 % в реальном выражении за счет неэффективных затрат предлагается распространить на период 2018 и 2019 годов. Кроме того, с целью неувеличения налоговой нагрузки на экономику и возможного сохранения средств бюджетных фондов необходима дополнительная мобилизация всех возможных ресурсов – привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

**Консервативный вариант** рассматривает развитие экономики в условиях более низкой динамики цен на нефть и природный газ. Предполагается, что среднегодовая цена на нефть в 2016 году снизится до 25 долл. США/барр. и стабилизируется на этом уровне до 2019 года.

В условиях низких цен на нефть и высокой волатильности курса рубля основные макроэкономические показатели в 2016 году будут иметь выраженную негативную динамику: снижение ВВП – до 2,1 %, падение инвестиций в основной капитал – до 9,4 %, усиление инфляционного фона по сравнению с базовым вариантом – до 9 %, дальнейшее падение доходов населения и снижение уровня жизни населения.

В 2017 году предполагается стабилизация ситуации в экономике с замедлением темпов падения до 0,4 %, в 2018 – 2019 гг. намечается тенденция устойчивого роста темпами 0,7–1,6 процента.

За счет более низкой цены на нефть в консервативном варианте заметно снижается величина нефтегазовых доходов федерального бюджета. Это приводит к значительному увеличению дефицита федерального бюджета, масштабному исчерпанию доступных к расходованию средств бюджетных фондов и увеличению государственного долга. При этом в консервативном варианте в целях балансировки федерального бюджета с 2017 года потребуются сокращения расходов на 10 % в реальном выражении против 5-процентного сокращения по другим вариантам.

**Целевой вариант** ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых, снижение инфляции до уровня 4 % в 2017 году и рост производительности труда не менее чем на 5 % в среднесрочной перспективе при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности.

Внешние условия сохраняются на уровне базового варианта, но для достижения намеченных целей предполагается смена ориентации экономики на инвестиционную модель развития при сдерживании в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и социальных обязательств государства и бизнеса.

Снижение инфляции до 4 % в 2017 году предполагает существенное сдерживание внутреннего спроса, прежде всего спроса домашних хозяйств. Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году также не достигнет темпов, необходимых для динамичного роста экономики, вследствие значительной инерционности инвестиционного процесса и ограниченности финансирования.

Вместе с тем, начиная с 2018 года, с учетом снижения процентной ставки и создания благоприятных условий для кредитования бизнеса, начала реализации крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП будут непрерывно возрастать и достигнут 4,5 % в 2019 году.

В целом отклонение характеристик федерального бюджета по отношению к ВВП между целевым и базовым вариантами прогноза незначительно.

**Базовый вариант** прогноза предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2017 – 2019 годы.

Таблица 10. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 – 2019 годы

	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
<b>Цены на нефть Urals (мировые), долл./барр.</b>					
базовый	51,2	40	40	40	40
консервативный		25	25	25	25
целевой		40	40	40	40
<b>Индекс потребительских цен, на конец года</b>					
базовый	12,9	6,5	4,9	4,5	4,0
консервативный		9,0	6,0	5,5	5,1
целевой		6,5	4,0	4,0	4,0
<b>Валовой внутренний продукт, темп роста %</b>					
базовый	96,3	99,8	100,8	101,8	102,2
консервативный		97,9	99,6	100,7	101,6
целевой		99,8	100,4	102,9	104,5
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>					
базовый	91,6	96,9	100,8	103,0	104,2
консервативный		90,6	98,3	100,6	102,7
целевой		96,9	103,8	105,3	107,1
<b>Промышленность, %</b>					
базовый	96,6	100,0	101,1	101,7	102,1
консервативный		98,4	100,1	100,7	101,3
целевой		100,0	101,7	102,6	103,2
<b>Реальные располагаемые доходы населения, %</b>					
базовый	95,7	97,2	100,7	101,0	101,1
консервативный		95,0	98,6	99,9	100,4
целевой		97,2	99,7	101,0	102,7
<b>Реальная заработная плата, %</b>					
базовый	90,7 <sup>1</sup>	98,5	101,2	101,3	101,3
консервативный		96,1	99,0	100,1	100,5
целевой		98,5	99,8	101,5	103,6
<b>Оборот розничной торговли, %</b>					
базовый	90,0	97,3	101,1	102,6	103,3
консервативный		95,1	99,5	100,5	101,7
целевой		97,3	100,0	102,5	105,5
<b>Экспорт – всего, млрд. долл. США</b>					
базовый	341,5 <sup>2</sup>	288	294	302	312
консервативный		227	220	225	233
целевой		288	295	305	317
<b>Импорт – всего, млрд. долл. США</b>					
базовый	193,0 <sup>2</sup>	180	187	196	208
консервативный		139	146	154	150
целевой		180	186	195	212

### Характеристика макроэкономических параметров базового варианта прогноза

В 2016 году основными факторами, вносящими положительный вклад в рост ВВП, являются рост экспорта и начало восстановления запасов. Остальные факторы сохраняют отрицательную динамику. В 2017 году к факторам роста ВВП добавляются рост инвестиций в основной капитал и рост конечного потребления домашних хозяйств. Вклад основного капитала последовательно возрастает от 0,2 до 0,9 п. п., потребления домашних хозяйств – от 0,6 до 1,7 п. п., соответственно. Вместе с тем восстановление положительной динамики импорта и более медленный рост экспорта приводят к отрицательному вкладу чистого экспорта в 2017 – 2019 годах.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,2 %, при этом уже в конце года предполагается возобновление экономического роста. В 2017 году рост ВВП прогнозируется темпом 0,8 %, в 2018 году – 1,8 % и в 2019 году – 2,2 процента.

В ВВП по элементам использования ведущую роль в сокращении динамики, как и в предыдущем году, будет играть сжатие потребительского и инвестиционного спроса (накопление основного капитала).

Общие расходы на конечное потребление по базовому варианту сократятся на 2,0 %, прежде всего в результате сокращения на 2,1 % потребительского спроса домашних

хозяйств в условиях ожидаемого менее чем 3-процентного снижения реальных располагаемых доходов населения. Конечное потребление государства сократится на 1,5 процента.

Сохранение достаточно жестких условий заимствования капитала и общей неуверенности инвесторов приведет к сокращению накопления основного капитала, однако темпы его падения в 2016 году замедлятся более чем в 2 раза (до 2,9 % против 7,6 % в 2015 году).

К концу 2015 г. предприятия адаптировали уровень своих запасов материальных оборотных средств (МОС) к условиям сократившегося спроса. Ожидается, что в 2016 году ситуация с запасами нормализуется, и предприятия начнут наращивать их в соответствии с новыми параметрами спроса и производства. Переход прироста МОС в область положительных значений приведет к ликвидации значительного разрыва в динамике валового накопления основного капитала и валового накопления.

В 2016 году рост валового накопления прогнозируется на уровне 0,9 % (против сокращения на 18,7 % в 2015 году) при сохранении отрицательной динамики накопления основного капитала. В экономике возможно повторение ситуации 2009 – 2010 гг. (когда прирост материальных оборотных средств из отрицательного стал положительным), но с меньшим увеличением.

В целом внутренний спрос в 2016 году сократится на 1,3 %, при этом его сжатие будет значительно слабее, чем в предыдущем году (9,4 процента).

Производство ВВП будет поддерживать внешний спрос. Падение внутреннего спроса частично будет компенсировано слабой динамикой экспорта (-0,7 %) и продолжением снижения импорта (на 5,8 процента). В результате чистый экспорт товаров и услуг в 2016 году может вырасти на 12,5 % (72,4 % в 2015 году).

С учетом прогнозируемых тенденций в 2016 году в ВВП по элементам использования ожидается качественный структурный сдвиг. Благодаря наращиванию запасов материальных оборотных средств доля валового накопления в ВВП (норма накопления) возрастет до 21,4 % (20,3 % ВВП в 2015 году). Вследствие этого возобновится повышение доли внутреннего спроса в структуре использования ВВП (до 93,8 % ВВП) после последовательного снижения в 2014 – 2015 годах. Начиная с 2017 года возобновление роста промышленного производства и реальных располагаемых доходов населения станет определяющим внутренним фактором для восстановления инвестиционной активности и потребительского спроса. Накопление основного капитала за 2017 – 2019 гг. суммарно вырастет на 8,8 %, а валовое накопление в целом – на 13,1 процента. Внутренний спрос за три года возрастет на 6,6 %, но не отыграет снижения 2014 – 2016 годов. Динамика чистого экспорта, при сохранении опережающего роста импорта, перейдет в область отрицательных значений и будет оказывать сдерживающее влияние на общеэкономическую динамику.

Поскольку параметры внешних операций с товарами и услугами в 2016 году определяют неблагоприятная для российских экспортеров ценовая конъюнктура мировых рынков и сокращение располагаемых доходов у российских потребителей импортной продукции, основным источником покрытия внутреннего спроса будет становиться отечественное производство.

Сохранение отрицательной динамики **производства ВВП** в 2016 году (-0,2 %) будет являться результатом стагнации валовой добавленной стоимости (ВДС) в добыче полезных ископаемых (0,2 %), в обрабатывающих производствах (-0,5 %) и строительстве (2,0 %) при продолжении ее снижения в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (-0,6 %), оптовой и розничной торговле (-2,3 процента).

Практически будет исчерпан положительный эффект импортозамещения в сельскохозяйственном производстве. Рост валовой добавленной стоимости в сельском хозяйстве в 2016 году замедлится до 1,1 % против 3,1 % в 2015 году.



Оптовая и розничная торговля в условиях сжатия потребительского спроса будет иметь отрицательную динамику – производство добавленной стоимости в отрасли в 2016 году, на фоне стагнации промышленного производства и почти 3-процентного падения реальных располагаемых доходов населения, сократится на 2,3 процента.

Динамику валовой добавленной стоимости транспорта и связи (рост на 1,7 %) будут определять слабая отрицательная динамика промышленного производства и расширение экспортных поставок энергоносителей, формирующие потребность в перевозках.

Динамику чистых налогов на продукты и импорт в 2016 году определяют снижение налогооблагаемой базы в результате стагнации внутреннего производства, сокращение объема импортных поставок и снижение среднегодового уровня мировых цен на нефть. Масштаб ослабления номинального обменного курса рубля не компенсирует отрицательных последствий ухудшения внешней ценовой конъюнктуры и сокращения внутреннего спроса.

Таблица 11. Производство ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности

	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
<b>Динамика, в % к предыдущему году</b>					
<b>Валовой внутренний продукт</b>	<b>-3,7</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,8</b>	<b>1,8</b>	<b>2,2</b>
в том числе:					
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	3,1	1,1	1,3	1,7	2,0
<b>Промышленность</b>	<b>-2,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,7</b>	<b>1,2</b>	<b>1,6</b>
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,2	-0,5	-0,3	0,0
Обрабатывающие производства	-5,1	-0,5	1,5	2,1	2,6
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	-1,4	-0,6	0,0	0,6	0,9
Строительство	-7,4	2,0	0,8	4,0	4,0
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	-10,0	-2,3	0,7	2,1	2,6
Транспорт и связь	-1,5	1,7	2,4	3,2	3,9
Чистые налоги на продукты и импорт	-6,8	-1,3	0,4	1,6	1,3
<b>Структура, в % к итогу</b>					
<b>Валовой внутренний продукт</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
в том числе:					
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0
<b>Промышленность</b>	<b>23,9</b>	<b>23,4</b>	<b>23,1</b>	<b>22,8</b>	<b>22,3</b>
Добыча полезных ископаемых	8,7	7,9	7,6	7,1	6,7
Обрабатывающие производства	12,7	12,9	13,0	13,2	13,2
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2,5	2,5	2,5	2,5	2,4
Строительство	5,3	5,4	5,3	5,5	5,7
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	14,1	14,3	14,4	14,5	14,6
Транспорт и связь	6,6	6,7	6,8	6,8	6,8
Чистые налоги на продукты и импорт	10,4	10,0	9,9	9,6	9,6

Начиная с 2017 года экономический рост возобновится, но его темпы останутся невысокими – в пределах 0,8–2,2 процента. Валовая добавленная стоимость промышленности будет расти умеренными темпами (0,7–1,6 % в год). Ведущая роль в промышленном подъеме сместится к отраслям промежуточного и конечного спроса.

В добыче полезных ископаемых производство добавленной стоимости стагнирует в пределах слабой отрицательной динамики на фоне его существенного ускорения обрабатывающих производствах с 1,5 до 2,6 процента. Динамику добавленной стоимости обрабатывающих производств будет поддерживать рост неэнергетического экспорта. В

фондообразующих отраслях промышленности динамику производства добавленной стоимости будет определять состояние инвестиционного спроса.

В сельском хозяйстве ожидается ускорение роста валовой добавленной стоимости до 1,3–2,0 процента. Рост производства валовой добавленной стоимости в строительстве в пределах 0,8–4 % станет результатом возобновления роста инвестиций в основной капитал, необходимых для дальнейшего наращивания производства.

В отрасли «Транспорт и связь» ежегодный рост валовой добавленной стоимости 2017 – 2019 гг. составит 2,4–3,9 процента.

Пропорции формирования **ВВП по источникам доходов** в базовом варианте, по оценке Минэкономразвития России, будут изменяться следующим образом. Удельный вес оплаты труда наемных работников в 2016 году вырастет по сравнению с 2015 годом на 0,4 п. п. – с 46,8 до 47,2 % ВВП. Повышение произойдет из-за более высокого роста фонда заработной платы по отношению к наращиванию стоимостного объема ВВП в частном секторе экономики.

Снижение уровня чистых налогов на производство и импорт в первичных доходах экономики с 11,4 % ВВП в 2015 году до 10,8 % ВВП в 2016 году связано в первую очередь со снижением поступлений налогов на внешнюю торговлю (таможенных пошлин).

В результате удельный вес валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП в 2016 году может вырасти до 42,0 % ВВП (41,8 % ВВП в 2015 году). Такой структурный сдвиг в распределении первичных доходов приведет к увеличению объема прибыли, остающейся в распоряжении предприятий, что создаст возможность для более чем 2-кратного замедления спада инвестиций в основной капитал.

В 2017 году произойдет увеличение относительной величины оплаты труда наемных работников до 47,3 % ВВП за счет ускорения динамики фонда заработной платы. В период 2017 – 2019 гг. удельный вес оплаты труда в структуре ВВП (с соответствующим уменьшением уровня отчислений на социальное страхование) существенно снизится и к 2019 году составит 46,3 % ВВП. Это будет являться следствием сдерживания роста издержек производства, в том числе за счет оптимизации затрат на оплату труда.

В 2018 – 2019 гг. ожидается незначительное снижение доли чистых налогов на производство и импорт (до 10,5–10,4 процента).

Удельный вес валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП к 2019 году может вырасти до 43,3 % ВВП. Увеличение объема прибыли, остающейся в распоряжении предприятий, в свою очередь, будет создавать возможность для продолжения наращивания инвестиций.

#### **Экспорт и импорт товаров**

В 2016 году положительный вклад **чистого экспорта** в динамику ВВП составит 1,0 п. пункта. В 2017 – 2019 гг. вклад чистого экспорта в динамику ВВП начнет уменьшаться на фоне усиления вклада в рост внутреннего спроса, как потребительского, так и инвестиционного.

**Экспорт товаров** в базовом варианте в целом сократится с 341 млрд. долл. США в 2015 году до 288 млрд. долл. США в 2016 году, после чего возможен рост до 312 млрд. долл. США к 2019 году. За этой динамикой в основном стоит экспорт топливно-энергетической группы товаров. Падение цен на нефть с 51,2 долл. США/ барр.

В 2015 году до 40 долл. США/барр. в 2016 году и цен на природный газ, экспортируемый страны дальнего зарубежья, с 245 долл. США/ тыс. куб. м в 2015 году до 155–160 долл. США/ тыс. куб. м приведет к значительному снижению стоимостных объемов топливно - энергетической группы – с 203 млрд. долл. США в 2015 году до 153 млрд. долл. США в 2016 году. К 2019 году экспорт этой товарной группы незначительно увеличится, до 157 млрд. долл. США, что объясняется стабилизацией цен на нефть. Доля

топливно-энергетической группы уменьшится с 59,2 % в 2015 году до 52,8 % в 2016 году и до 49,8 % к концу прогнозного периода.

Экспорт нефти снизится с 244,5 млн. т в 2015 году до 243 млн. т в 2016 году, в 2018 году объемы экспорта нефти будут возрастать и к 2019 году превысят уровень 2015 года. Прогнозируемое сокращение производства нефтепродуктов обусловлено переориентацией нефтяных компаний в новых налоговых условиях с экспорта «темных» нефтепродуктов на более прибыльный экспорт нефти, при этом объем первичной переработки нефти уменьшится к 2019 году, экспорт нефтепродуктов с 2015 года также будет снижаться, при этом темпы его падения будут возрастать и к 2019 году достигнут 5,1 процента.

Экспорт сетевого газа в страны дальнего зарубежья после снижения в 2016 году на 4,7 %, до 138 млрд. куб. м, по сравнению с предыдущим годом, в дальнейшем стабилизируется на уровне 139 млрд. куб. метров. С учетом намерений стран Евросоюза снизить зависимость от импорта российского газа замещением его другими видами топлива, в том числе углем и возобновляемыми источниками энергии, существуют риски замедления роста экспорта сетевого газа в дальнее зарубежье.

В 2016 году экспорт сжиженного природного газа (далее – СПГ) в страны АТР сохранится на уровне 10 млн. тонн. В 2017 году, с учетом запланированного на конец года ввода Южно-Тамбейского месторождения и первой очереди проекта «Ямал-СПГ» мощностью 5,5 млн. т в год, экспорт СПГ увеличится до 11,2 млн. т, а к 2019 году возрастет до 16,0 млн. тонн.

Возможности наращивания объемов экспорта в среднесрочный период в условиях базового варианта будут существенно ограничены ростом конкуренции на мировых сырьевых рынках и снижением с 2017 года объемов добычи нефти. В 2016 году экспорт в реальном выражении увеличится на 0,8 %, в дальнейшем физический рост экспорта составит 0,8–1,7 процента.

В 2016 – 2019 гг. увеличение экспорта в реальном выражении будет происходить под влиянием оживления экономики

Динамика **импорта товаров** будет сильно ограничена динамикой обменного курса и внутреннего спроса. Курс доллара в 2016 году составит 67–68 руб./долл. США, а к 2019 году, с учетом роста цен на нефть и прогнозируемых параметров платежного баланса, может укрепиться до 62–63 руб./долл. США.

В 2016 году внутренний спрос сократится за счет сжатия потребительского спроса и негативной динамики инвестиций в основной капитал. С учетом сокращения импортных поставок на 3,3 % возрастет доля отечественного производства как источника покрытия внутреннего спроса. В 2017 – 2019 гг. рост импорта будет восстанавливаться в среднем на 4,4 % в реальном выражении.

Снижение профицита торгового баланса в 2016 году до 109 млрд. долл. США (149 млрд. долл. США в 2015 г.) обусловлено динамикой товарного экспорта и импорта. После 2016 года более заметный рост стоимостных объемов импорта при возобновлении роста экспорта обусловит снижение положительного торгового сальдо до 104 млрд. долл. США в 2019 году.

### **Тарифы на товары (услуги) инфраструктурных компаний**

#### **Газ**

Цена на газ является одним из ключевых факторов, определяющим рост цен на электроэнергию, так как доля газа в конечной цене на электроэнергию в прогнозный период будет составлять примерно 30 % с незначительными колебаниями от года к году.

В 2016 году индексация цен на газ для всех категорий потребителей составит 2 % (в июле). В период 2017 – 2019 гг. оптовые цены на газ будут проиндексированы: для всех категорий потребителей, исключая население, на 2 % ежегодно; для населения – по 3 %

ежегодно.

Индексация тарифов на транспортировку газа по магистральным газопроводам будет осуществлена в тех же размерах, что и для оптовых цен на газ. При этом в прогнозный период будут внесены изменения в Методику расчета тарифов на услуги по транспортировке газа по магистральным газопроводам, позволяющие более точно осуществить распределение затрат на транспортировку газа на экспорт и внутренний рынок.

В прогнозный период в целях стимулирования роста потребления газа в Российской Федерации целесообразно разработать механизм расширения пропускной способности участков Единой системы газоснабжения, предусматривающий первоочередной порядок таких инвестиций со стороны собственника Единой системы газоснабжения.

### **Электроэнергетика**

В 2016 году среднегодовой рост конечных цен на электроэнергию для всех категорий потребителей к предыдущему году ожидается в размере 7,5–8,2 %, или примерно на 0,5 проц. пункта ниже, чем прогнозировалось ранее, что обусловлено снижением спроса со стороны потребителей, а также изменениями в структуре потребления в реальном секторе.

По предварительной оценке, в 2017 году конечные цены на электроэнергию на розничном рынке вырастут для всех категорий потребителей на 7,1 % в среднем за год, в 2018 году – на 5,4–5,9 %, в 2019 году рост цен на электроэнергию составит 5,1–5,6 процента.

Рост регулируемых тарифов сетевых организаций для потребителей кроме населения (прочих) в среднем за 2017 год составит 6,3 % (индексация в июле на 5,0 %), в 2018 году – 4,5 % (4,0 %), в 2019 году – 4,0 % (4,0 процента). При этом размер индексации тарифов для отдельных сетевых организаций может быть дифференцирован с целью обеспечения их безубыточности. В целях снижения объема перекрестного субсидирования в электросетевом комплексе размер индексации тарифов сетевых организаций для населения составит: в 2017 году – 7,0 %, в 2018 году – 6,0 %, в 2019 году – 6,0 процента.

На оптовом рынке прогнозируется рост цен: в 2017 году – на уровне 7,5 %, в 2018 году – 5,5–6,5 %, в 2019 году – 5,5–6,5 процента. Превышение роста цен на оптовом рынке уровня инфляции в 2017 году в основном обусловлено продолжением ввода новой мощности по договорам о предоставлении мощности.

### **Жилищно-коммунальное хозяйство**

Предельные индексы изменения платы гражданами за коммунальные услуги (без учета услуг по вывозу и утилизации бытовых отходов, входящих в состав коммунальных услуг с 01.01.2017 г.) составят: с июля 2017 г. – 4,8 %, с июля 2018 г. – 4,3 %, с июля 2019 г. – 4,0 процента.

Тарифы на тепловую энергию будут проиндексированы с июля 2017 г. на 4,1 %, с июля 2018 г. – на 3,9 % и с июля 2019 г. – на 3,7 процента. Тарифы на водоснабжение в данный период будут проиндексированы на 6,2 %, 6,0 % и 4,7 % соответственно. Ключевыми факторами изменения стоимости коммунальных услуг служат индексация цен на газ и рост цен на электроэнергию, которые, в свою очередь, являются входящими издержками организаций теплоснабжения и водоснабжения. До конца 2016 года закончится формирование нормативно-правовой основы для поэтапного перехода на новый метод регулирования рынка тепловой энергии на основе предельного уровня цены (альтернативной котельной).

### **Железнодорожные перевозки**

С 2014 года был осуществлен переход на долгосрочное тарифное регулирование

грузовых железнодорожных перевозок методом доходности на инвестированный капитал.

В 2015 году с целью восстановления доходной базы ОАО «РЖД» было принято решение по индексации тарифов на 10 %, с учетом предоставления бюджетных дотаций размере 30 млрд. рублей. В 2016 году индексация тарифов составила 9 процентов. Выделение государственных субсидий в 2016 году не предусмотрено.

В целях недопущения избыточного роста транспортных издержек экономики в 2017 – 2019 гг. будет осуществлено сдерживание темпов роста тарифов на грузовые перевозки, для чего в настоящее время разрабатываются системные меры по оптимизации издержек и повышению эффективности ОАО «РЖД». В таких условиях параметры индексации цен на грузовые перевозки составят 4,5%, 4,5% и 4,2% соответственно.

С целью стимулирования грузоотправителей ОАО «РЖД» будет продолжена практика применения механизма ценового коридора. В отношении цен на услуги по предоставлению грузовых вагонов для железнодорожных перевозок, которые не регулируются государством, необходимо отметить, что, начиная с 2013 года, отмечалось снижение ставок. В 2016 году ставка за пользование полувагоном составляет 550– 650 рублей за вагон в сутки, что соответствует среднегодовому уровню 2014 года.

В 2017 – 2019 гг. ожидается умеренный рост цен на услуги по предоставлению грузовых вагонов для железнодорожных перевозок. При этом с целью недопущения нерыночных способов воздействия на соответствующие цены будет усилен антимонопольный контроль.

Для повышения доступности услуг железнодорожного транспорта будут предприняты меры по повышению прозрачности и доступности перевозочной статистики соответствующих информационных систем, в том числе для целей запуска электронной торговой площадки, обеспечивающей удаленный доступ малых и средних грузоотправителей к заказу услуг по перевозке грузов.

Повышение тарифов на пассажирские перевозки в регулируемом секторе в 2017 – 2019 гг. будет соответствовать темпам роста цен на грузовые перевозки. Это объясняется тем, что темпы роста тарифов на услуги инфраструктуры для пассажирских перевозок соответствуют темпам роста тарифов на грузовые перевозки.

Будет изменен подход к государственному субсидированию пассажирского комплекса в дальнейшем следовании путем перехода к модели государственного заказа перевозок, имеющих социальное значение, и либерализации коммерческих.

Реализация данного подхода будет сопровождаться оптимизацией маршрутной сети, выработкой стандарта транспортного обслуживания и созданием стимулирующей улучшение качества работы перевозчика тарифной системы.

### **Инфляция и ценовые показатели прогноза**

К концу 2017 года инфляция снизится до 4% с 5,8% в 2016 году. Среднегодовой рост потребительских цен замедлится до 4,7% с 7,1% годом ранее.

Основное влияние на снижение инфляции в 2017 году окажут сохранение умеренно жесткой денежно-кредитной политики, низкий потребительский спрос при слабом росте доходов населения и прогнозируемая стабилизация обменного курса рубля.

Низкий потребительский спрос будет сдерживать рост цен, прежде всего в секторе услуг и непродовольственных товаров.

Основной вклад в инфляцию 2017 года будет вносить рост цен на продовольственные товары. Несмотря на хороший урожай 2016 года, в первом полугодии 2017 г. темпы роста цен на продовольственные товары сохранятся примерно на уровне предыдущего года. Это будет обусловлено выравниваем ценовых перекосов на отдельных товарных рынках, возникших после значительного снижения цен в 2016 году. Во втором полугодии влияние данного фактора будет исчерпано, и рост цен начнет замедляться. Однако темпы замедления роста цен будут весьма умеренными на фоне ожидания более

## ООО «Фирма «Омега»

115682, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

низких по сравнению с 2016 годом объемов урожая.

В 2017 году определенное давление на внутренние цены продовольственных товаров в сторону повышения также будет оказывать рост цен на продовольствие на мировых рынках (Международный валютный фонд прогнозирует рост цен на продовольственные товары в 2017 году на 0,2%).

На непродовольственные товары рост цен по итогам 2017 года замедлится до 4,4%, после того как в 2016 году цены росли ускоренными темпами. Основным фактором высокого роста цен стал более пролонгированный перенос девальвации рубля в конце 2015 г. - начале 2016 г. на цены непродовольственных товаров, учитывая высокую долю импортной 61 96101640.doc составляющей на рынке. В 2017 году влияние данного фактора практически исчерпается.

Сдерживать рост цен на услуги в 2017 году будет сохранение уровня индексации регулируемых тарифов в коммунальном секторе на уровне 2016 года. При этом их вклад в инфляцию снизится с 0,5 п. п. в 2016 году до 0,3 п. п. в 2017 году.

Таблица 12. Прогноз показателей инфляции и системы цен до 2019 года д

вариант - базовый+	отчет								оценка	прогноз		
Показатели инфляции: • потребительские цены (ИПЦ)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
прирост цен на конец периода, % к декабрю	13,3	8,8	8,8	6,1	6,6	6,5	11,4	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
в среднем за год, % г/г	114,1	111,7	106,8	108,4	105,1	106,8	107,8	115,5	107,1	105,0	104,4	104,2
<b>Товары</b>												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	12,4	7,9	9,0	5,2	6,3	5,9	11,7	13,8	6,0	4,4	4,2	4,1
в среднем за год, % г/г	114,0	110,7	106,3	108,4	105,0	106,3	107,7	116,6	107,2	105,1	104,4	104,1
<b>продовольственные товары</b>												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	16,5	6,1	12,9	3,9	7,5	7,3	15,4	14,0	5,5	4,2	3,6	3,6
в среднем за год, % г/г	119,1	111,6	106,9	110,2	104,4	107,7	110,1	119,1	106,1	105,1	104,1	103,5
<i>без плодоовощной продукции</i>												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	17,3	6,9	9,4	7,4	7,1	7,1	14,7	13,6	6,3	4,6	4,1	4,0
в среднем за год, % г/г	118,8	112,7	106,0	110,1	106,0	107,5	110,3	117,9	106,8	105,7	104,4	104,0
<b>непродовольственные товары</b>												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	8,0	9,7	5,0	6,6	5,2	4,5	8,1	13,7	6,5	4,7	4,8	4,6
в среднем за год, % г/г	108,3	109,6	105,6	106,4	105,6	104,9	105,4	114,1	108,2	105,1	104,8	104,7
<i>с исключением бензина</i>												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	8,4	9,8	4,9	6,0	5,1	4,4	8,0	14,5	6,8	4,6	4,9	4,7
в среднем за год, % г/г	107,7	110,8	105,4	105,8	105,5	104,7	105,2	114,9	108,5	105,2	104,8	104,8
<b>Услуги</b>												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	15,9	11,6	8,1	8,6	7,3	8,1	10,5	10,2	5,4	4,6	4,4	4,2
в среднем за год, % г/г	114,5	114,5	108,3	108,4	105,4	108,1	108,1	112,4	107,0	104,6	104,4	104,3
<i>организаций ЖКХ</i>												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	16,2	20,6	13,5	11,8	9,6	9,6	9,9	10,5	5,6	4,0	4,0	4,0
в среднем за год, % г/г	115,6	120,3	114,0	112,2	104,6	110,3	108,7	111,8	107,7	104,9	104,0	104,0
<i>прочие услуги</i>												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	15,8	7,6	5,3	7,0	6,2	7,3	10,7	10,1	5,2	4,8	4,6	4,3
в среднем за год, % г/г	114,0	111,9	105,4	106,6	105,8	107,0	107,8	112,7	106,7	104,5	104,7	104,4

В течение 2018 - 2019 годов рост потребительских цен сохранится на уровне 2017 года и составит 4 процента.

Поддержание инфляции на целевом уровне 4% будет обеспечиваться за счет реализации мер денежно-кредитной политики, а также благодаря умеренному темпу роста потребления и увеличению производства товаров на отдельных рынках. В результате проводимой политики импортозамещения доля импорта на отдельных рынках будет постепенно снижаться, за счет чего влияние изменения курса рубля на инфляцию также будет постепенно ослабевать. Так, ослабление рубля, прогнозируемое на период 2018 - 2019 годов, будет в меньшей степени влиять на инфляцию.

Сдержанный рост регулируемых цен (тарифов) в инфраструктурном секторе (на максимальном уровне, в целом не превышающем прогнозный показатель инфляции на текущий год) будет положительно сказываться на темпах инфляции.

Более низкие темпы замедления общего роста цен будут обуславливаться интенсивным восстановлением платежеспособного потребительского спроса на фоне растущих доходов. Вместе с тем положительный эффект на сдерживании инфляции окажет укрепляющийся курс рубля.

В 2018 – 2019 гг. инфляция снизится примерно до 4,5 % и 4,0 % в условиях постепенного повышения реальных доходов и роста потребления населением. По мере снижения инфляции денежная политика в этот период станет более умеренной, что будет способствовать росту производства и предложения потребительских товаров.

### **Выводы**

Прогноз основных параметров бюджетов бюджетной системы Российской Федерации основан на динамике макроэкономических показателей. Бюджеты бюджетной системы Российской Федерации в среднесрочной перспективе являются с финансовой точки зрения сбалансированными по всем вариантам: расходы в полном объеме обеспечены доходами и источниками финансирования дефицита.

Все варианты прогноза предполагают существенное снижение доходов федерального бюджета относительно проектировок, учтенных при подготовке утвержденного закона о федеральном бюджете на 2016 год.

Решение складывающейся ситуации не будет переложено на увеличение налоговой нагрузки – учитывается мораторий на повышение налоговых и таможенных ставок сверх установленных действующим законодательством.

По всем вариантам прогноза наблюдается дефицит федерального бюджета на протяжении всего прогнозного периода, что потребует мобилизации всех доступных ресурсов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Начиная с 2017 года экономический рост возобновится, но его темпы останутся невысокими – в пределах 0,8–2,2 процента. Валовая добавленная стоимость промышленности будет расти умеренными темпами (0,7–1,6 % в год). Ведущая роль в промышленном подъеме сместится к отраслям промежуточного и конечного спроса.

В 2016 году положительный вклад чистого экспорта в динамику ВВП составит 1,0 п. пункта. В 2017 – 2019 гг. вклад чистого экспорта в динамику ВВП начнет уменьшаться на фоне усиления вклада в рост внутреннего спроса, как потребительского, так и инвестиционного.

Увеличение экспорта в реальном выражении будет происходить под влиянием оживления экономики и будет связано с расширением поставок машин, оборудования и транспортных средств, металлов, продовольствия, древесины и продукции химической промышленности.

## **9.2. Анализ рынка объекта оценки**

### **Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости<sup>1</sup>**

Основные тенденции (предложение)

Несмотря на то, что объем совершенных сделок с качественными складскими помещениями уступает вводу новых площадей непосредственно в III кв. 2016 г., по итогам

<sup>1</sup> *Источник информации:* [http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.\\_ricci\\_industrial\\_market\\_report\\_3q\\_2016\\_rus.pdf](http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a._ricci_industrial_market_report_3q_2016_rus.pdf)

3 кварталов объем спроса (770 тыс. кв. м) более чем на 75% превышает новое предложение (437 тыс. кв. м), введенное за тот же период. Тем не менее уровень вакантных площадей (8,8%) остался на уровне декабря 2015 г. Сохранение вакантности объясняется, во-первых, совершением сделок в строящихся и проектируемых объектах, в то время, как готовые проекты с вакансией остаются пустыми, во-вторых, перераспределением существующего спроса на новые площади, более качественные и расположенные ближе к столице.

Низкий уровень арендой ставки и значительный объем пустующих площадей (985 тыс. кв. м) обуславливает высокую активность арендаторов и выражается в нескольких важных тенденциях:

а. доминирование высококачественных помещений класса А в объеме сделок, доля которых составляет 90% в III кв. и по итогам первых 9 месяцев года;

б. сокращение доли сделок купли продажи – 5% по итогам 3-х кварталов 2016 г. (более 18% в 2015 г.);

с. интерес арендаторов и покупателей к складским объектам в ближайшем окружении столицы: 60% арендованных площадей в III кв. 2016 г. пришлось на объекты, расположенные не далее 20 км. от МКАД.

#### Инвестиционный рынок

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

#### Предложение

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

Прирост нового предложения происходит преимущественно за счет объектов класса А. За первые 9 месяцев 2016 года доля класса А в совокупном объеме нового предложения превысила 96%, в III кв. 2016 не было введено ни одного объекта класса В. С начала года доля складских объектов класса А на рынке Московской области увеличилась до 78,5%.

Ввод новых площадей в III кв. 2016 г. существенно скорректировал географию прироста новых складских помещений. Традиционно лидером выступает юг Московского региона: на Южном направлении прирост предложения в III кв. составил 133 тыс. кв. м (41% от объема ввода) и 25 тыс. кв. м (7%) на Юго-восточном направлении. На Севере Московского региона в III кв. 2016 г. было введено 155 тыс. кв. м качественных складских площадей (47% от общего объема ввода в отчетном периоде).

Главными направлениями прироста нового предложения в IV кв. 2016 г. должны стать Юг, Юго-Запад – в данном направлении планируется ввести в общей сложности более 120 тыс. кв. м (СК Бережки, ЛК Сырково, СК Внуково-II). Кроме того, порядка 60 тыс. кв. м планируется ввести в Атлант Парк, расположенном на Горьковском ш. (Восточное направление).

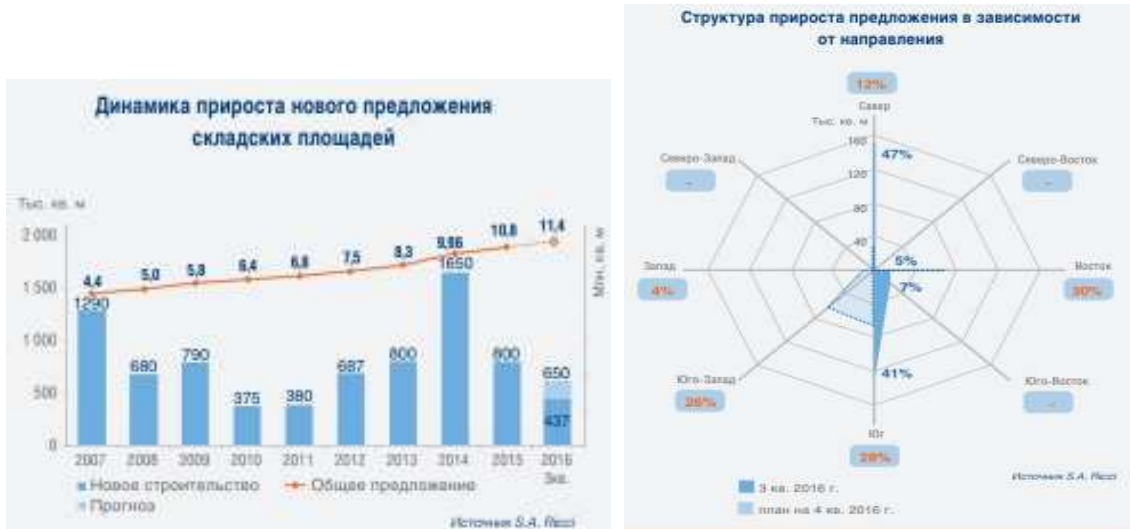
Девелоперская активность в III кв. 2016 (325 тыс. кв. м) продемонстрировала один из самых высоких поквартальных показателей Московского рынка за последние 21 мес. и уступает только рекордному вводу складских объектов в II кв. 2015 года, когда было запущено в эксплуатацию 332 тыс. кв. м. При этом объем введенных площадей в III кв. 2016 значительно превышает ввод за последние 4 квартала: всего в период начиная с июля



2015 г. до июня 2016 г. было введено 340 тыс. кв. м, что лишь на 4% превышает показатель отчетного периода.

Объем нового предложения в III кв. 2016 в результате составил 74% от всего объема новых качественных складских площадей (класс А и В), введенных за 9 месяцев 2016 г. (437 тыс. кв. м). По итогам 9 месяцев 2015 г., совокупный объем введенных складских помещений был на 48% выше и составлял 648 тыс. кв. м, а в 2014 г. превышал более, чем в два раза (996 тыс. кв. м).

Фактический общий объем предложения в III кв. 2016 г. составил 11 195 млн. кв. м. Общее предложение качественных спекулятивных складов Московского региона за последние 9 месяцев 2016 года увеличилась на 4,1 %.



Примеры крупных складских комплексов, введенных в эксплуатацию в III кв. 2016г. и ожидаемых к вводу до конца 2016 г.

Объект	Шоссе	км от МКАД	Направление	Площадь, тыс. кв.м	Класс	Квартал
Южные Врата (Logy Merlin) BTS	Кашарское	30	Юг	90	A	3 кв.
Северное Шереметьево (Mercedes-Benz) BTS	Рогачевское	25	Север	50	A	3 кв.
ПНК-Северное Шереметьево (6 корпус)	Рогачевское	25	Север	47	A	3 кв.
Валицево (4 корпус)	Симферопольское	32	Юг	34	A	3 кв.
ИП Север - 1 (6 и 7 очереди)	Дмитровское	27	Север	31	A	3 кв.
ЛП Сыжово (9 корпус)	Симферопольское	30	Юг	28	A	3 кв.
Виуково-II (1 очередь)	Киевское	20	Юго-Запад	60	A	4 кв.
Атлант Парк (корп. Ж7)	Горьковское	27	Восток	60	A	4 кв.
ЛК Сыжово, корпус 10	Симферопольское	30	Юг	23	A	4 кв.
СК Бережки	Симферопольское	25	Юг	10	A	4 кв.
СК Британво (II очередь) корп. 3	Новоказанское	30	Юго-Восток	10	A	4 кв.

Спрос

Объем совершенных сделок в III квартале 2016 г. составил 236 тыс. кв. м, что в 3 раза меньше аналогичного показателя прошлого года (635 тыс. кв. м), который в свою

очередь стал рекордным квартальным показателем по заключенным сделкам за всю историю складского рынка Московского региона. Исследуемый квартальный показатель объема совершенных сделок уступает всем показателям за III кв. в период 2011–2016, исключая 2014 г., когда объем сделок был на 14% ниже.

Объем совершенных сделок с качественными складскими площадями в III квартале вырос относительно предыдущего квартала на 57%, однако существенно (на 40%) уступает показателю за I кв. текущего года, который также стал рекордным: было куплено и арендовано 383 тыс. кв. м (максимальный показатель за I кв. за последние 5 лет).

По итогам первых 9 месяцев 2016 г. совокупный объем совершенных сделок превышает 770 тыс. кв. м, что на 31% уступает результату за первые 9 месяцев прошлого года (1,1 млн. кв. м) и лишь на 1,5% аналогичному показателю 2014 г. (781 тыс. кв. м).

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

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



В январе-сентябре 2016 г. также 90% сделок по аренде и продаже проходило в складских комплексах класса А. По итогам 2015 года доля спроса на склады класса А также составляла 90%. Мы ожидаем, что данная пропорция сохранится до конца 2016 года.

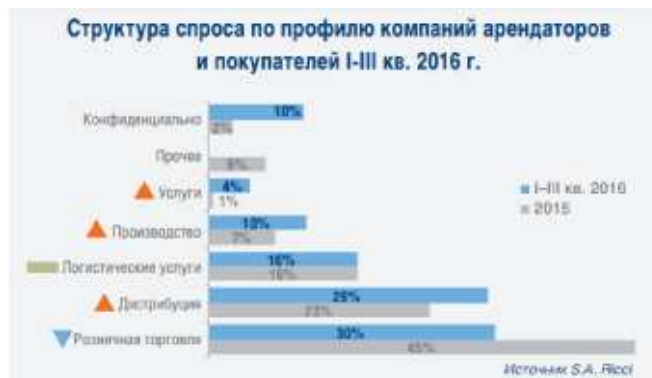
За III кв. 2016 года сделок по покупке складских площадей не было. Доля всех сделок купли-продажи за первые 3 квартала 2016 года составляет менее 5%. Аналогичный показатель по итогам 2015 г. превышал 18%. Низкий показатель приобретения складских площадей в 2016 г. объясняется рядом факторов: сниженной арендной ставкой, большим объемом пустующих площадей для аренды, отсутствием готовых качественных складских площадей для приобретения, циклической активностью компаний, традиционно арендующих площади. Увеличение активности по приобретению складских площадей мы ожидаем в 2017 г. Низкий уровень арендной ставки делает доступными качественные складские помещения: в структуре распределения спроса по классам сохраняется

доминирование высококачественных складских объектов класса А, на долю которых в III кв. 2016 г. пришлось 90%. Размер средней сделки в III квартале 2016 г. находится на уровне 9,5 тыс. кв.м, таким образом средняя сделка 2016 г. (11,5 тыс. кв. м.) ниже показателя 2015 г., что объясняется наличием крупных сделок (более 20 тыс. кв. м) в прошлом году.

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



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



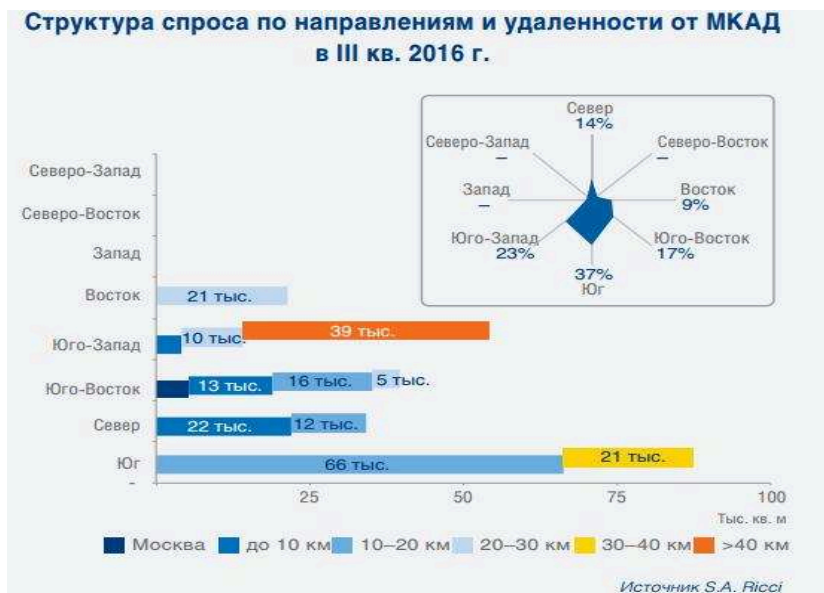
По итогам первых I-III кв. 2016 г. мы наблюдаем снижение активности арендаторов сферы розничной торговли, доля которых снизилась до 30% в сравнении с 2015 г. (45%). При этом с начала года продолжается увеличение активности дистрибуторских компаний, доля которых в общем объеме совершенных сделок составляет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

В территориальном распределении совершенных сделок наиболее привлекательным продолжает оставаться южная часть московского региона, на которую в общей сложности пришлось 77% от совокупного объема площадей, арендованных в III кв. 2016 г. Непосредственно на Южном направлении 70% площадей было арендовано в складских комплексах, расположенных на удаленности до 20 км от МКАД.

В разрезе удаленности от кольцевой дороги, основной спрос (60%) в III кв. 2016 пришелся на объекты, расположенные на расстоянии не более 20 км. В силу значительного

объема пустующих площадей, арендаторы имеют возможность выбирать качественные складские помещения, расположенные в ближайшем окружении Москвы.

Спрос по Юго-западному направлению, доля которого в III кв. 2016 г. составила 23% от совокупного объема совершенных сделок, был направлен на объекты близкие к Московскому малому кольцу («бетонке»).



### Вакантность

Благодаря высокой девелоперской активности в III квартале 2016 г., вакантность на складском рынке снизилась на 0,1 п.п. в сравнении с предыдущим кварталом и составила 8,8%, что эквивалентно 985 тыс. кв. м свободных складских помещений. В течение года наблюдается превышение объема заключенных сделок над объемом новых введенных складов. Вместе с тем, уровень вакансии снижается незначительно, что объясняется, во-первых, заключением сделок на строящиеся и проектируемые объекты (уровень вакансии рассчитывается только для площадей, введенных в эксплуатацию). Во-вторых, мы наблюдаем перераспределение спроса – «миграцию» арендаторов на более качественные и ближе расположенные объекты.



Совокупный объем текущего оптового предложения с\х земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) на конец 2 квартала 2016 г. оценивается на уровне 22,6 тыс. га, что на 27% меньше объема предложения на конец 2015 г. Более половины предложения (54%) оптового рынка земельных участков Московской

области сосредоточено на 5 направлениях: Новорижском (16%), Дмитровском (12%), Новорязанском (10%), Минском (8%) и Ярославском (8%). Доля остальных направлений составляет менее 7%. Наибольший объем предложения сконцентрирован в средней по удаленности от МКАД зоне Подмосковья: 41% участков приходится на зону 31 - 80 км. На участки в зоне 16 - 30 км и в зоне 81 - 100 км приходится по 17% участков. Средний размер земельного участка на оптовом рынке земли Подмосковья во 2 квартале 2016 г. составил 25,2 га, уменьшившись по сравнению с аналогичным показателем 1 квартала 2016 г. более чем на 40%. Это связано с уходом с рынка наиболее крупных земельных участков площадью более 1 000 га. Наиболее крупные по площади земельные наделы были выставлены на продажу на Дмитровском и Новорязанском направлении: 1 000 га и 870 га соответственно. Ценовая ситуация На оптовом рынке земли Подмосковья сохраняется тенденция по снижению средних цен за счет ухода с рынка некоторых наиболее ликвидных, но дорогих предложений. Так, средняя стоимость 1 сотки по итогам 2 квартала 2016 г. составила \$1 520, снизившись относительно 2 квартала 2015 г. на 44%. Лидером по стоимости 1 сотки земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость 1 сотки составила \$13,3 тыс., увеличившись на 6% за квартал, на втором месте - Осташковское ш. – \$3,7 тыс. На третье место по стоимости сотки земли в 2 квартале 2016 г. вышло Калужское ш. – \$3,2 тыс

### **Обзор рынка земли<sup>2</sup>**

#### **Предложение**

Совокупный объем текущего оптового предложения с\х земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) на конец 2 квартала 2016 г. оценивается на уровне 22,6 тыс. га, что на 27% меньше объема предложения на конец 2015 г. Более половины предложения (54%) оптового рынка земельных участков Московской области сосредоточено на 5 направлениях: Новорижском (16%), Дмитровском (12%), Новорязанском (10%), Минском (8%) и Ярославском (8%). Доля остальных направлений составляет менее 7%.

Наибольший объем предложения сконцентрирован в средней по удаленности от МКАД зоне Подмосковья: 41% участков приходится на зону 31 - 80 км. На участки в зоне 16 - 30 км и в зоне 81 - 100 км приходится по 17% участков.

Средний размер земельного участка на оптовом рынке земли Подмосковья во 2 квартале 2016 г. составил 25,2 га, уменьшившись по сравнению с аналогичным показателем 1 квартала 2016 г. более чем на 40%. Это связано с уходом с рынка наиболее крупных земельных участков площадью более 1 000 га. Наиболее крупные по площади земельные наделы были выставлены на продажу на Дмитровском и Новорязанском направлении: 1 000 га и 870 га соответственно.

#### **Ценовая ситуация**

На оптовом рынке земли Подмосковья сохраняется тенденция по снижению средних цен за счет ухода с рынка некоторых наиболее ликвидных, но дорогих предложений. Так, средняя стоимость 1 сотки по итогам 2 квартала 2016 г. составила \$1 520, снизившись относительно 2 квартала 2015 г. на 44%. Лидером по стоимости 1 сотки земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость 1 сотки составила \$13,3 тыс., увеличившись на 6% за квартал, на втором месте - Осташковское ш. – \$3,7 тыс. На третье место по стоимости сотки земли в 2 квартале 2016 г. вышло Калужское ш. – \$3,2 тыс.

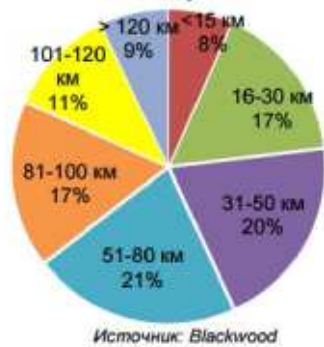
Средняя стоимость сотки земли Подмосковье зависит от удаленности лотов от МКАД. Так, средняя стоимость 1 сотки земли в Ближнем Подмосковье (удаленность до 15 км от МКАД) по итогам 2 квартала 2016 г. составила \$6,5 тыс. Для отдельных предложений

<sup>2</sup> **Источник информации:**

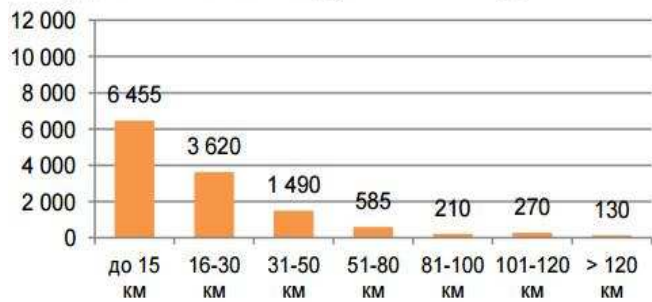
[file:///C:/Users/%D0%AF%D0%BD%D0%B0/Downloads/obzor\\_rynka\\_zhiloy\\_nedvizhimosti\\_moskvy\\_2q\\_2016.pdf](file:///C:/Users/%D0%AF%D0%BD%D0%B0/Downloads/obzor_rynka_zhiloy_nedvizhimosti_moskvy_2q_2016.pdf)

на рынке стоимость 1 сотки в районе Рублево-Успенского шоссе достигает \$30 - 50 тыс. В Дальнем Подмосковье (от 120 км) средняя стоимость 1 сотки земли снизилась до \$130. При этом в Дальнем Подмосковье стоимость 1 сотки достигала \$4,2 тыс. на участки, расположенные вблизи «Большой воды» (на береговой линии Иваньковского и Рузского вдхр.).

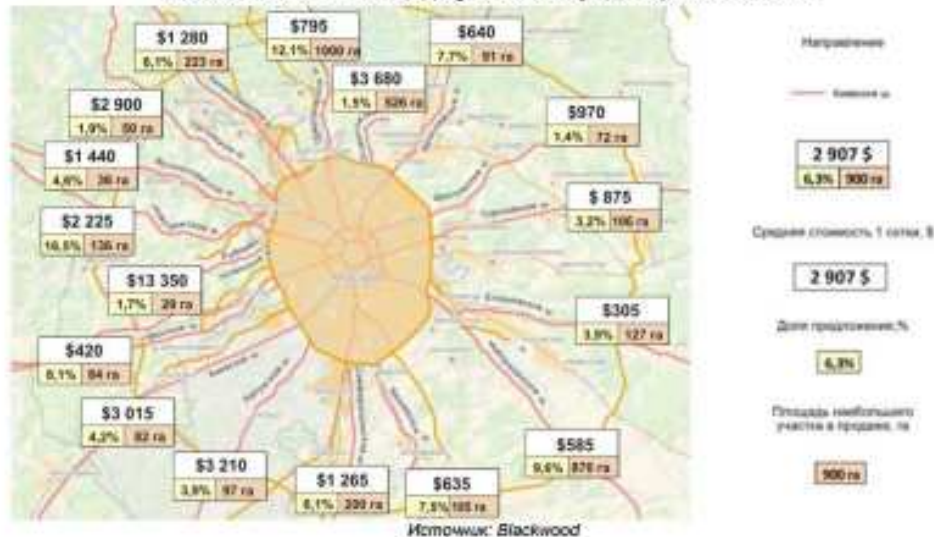
Структура предложения земельных участков по удаленности от МКАД, июнь 2016 г., количество участков



Средняя стоимость 1 сотки земли в зависимости от удаленности от МКАД, июнь 2016 г., \$/сотка



Структура предложения земельных участков Подмосковья по направлениям, средняя стоимость 1 сотки и наибольший по площади участок в продаже, июнь 2016 г.



### Тенденции и прогноз

На рынке оптовых земель Подмосковья продолжается стагнация, которая связана с достаточно низкой девелоперской активностью на загородном рынке. При этом на рынке оптовой земли Новой Москвы и Московской области во 2 квартале 2016 г. наблюдалось значительное снижение объема предложения, что связано с уходом с рынка наиболее крупных по площади земельных участков (от 1 000 га) и ухода наиболее ликвидных предложений. Стоит напомнить, что содержание крупных земельных участков требует от собственников дополнительных ресурсов, особенно на фоне повышения кадастровой стоимости участков и роста налоговых отчислений. Поэтому на рынке сохраняется стремление собственников и девелоперов аккумулировать денежные средства для реализации текущих проектов путем продажи неиспользуемых земельных участков. В том числе в предложении в значительном количестве сохраняются земельные участки с готовыми проектами коттеджных поселков и малоэтажного строительства. В то же время отмечается снижение числа новых предложений на продажу, по сравнению с 1 кварталом

2016 г., в том числе уменьшилось количество новых крупных участков. Спрос на рынке оптовых земель по-прежнему ограничен за счет достаточно малого количества компаний, готовых развивать загородные проекты в кризис. По-прежнему продолжается поиск собственниками и девелоперами соинвесторов и компаний, занимающихся fee-девелопментом, для реализации загородных проектов на земельных участках Подмосковья, что обусловлено отсутствием доступа к дешевым заемным средствам. По итогам 2 квартала 2016 г. сохраняется дисбаланс спроса и предложения на оптовом рынке земли Новой Москвы и Московской области. Сохраняется тенденция по снижению средних цен, что связано, в том числе и с уходом с рынка единичных и наиболее ликвидных предложений высокой стоимости. Стоит отметить, что в отдельных локациях наблюдалось увеличение средних цен предложений, что связано с уходом с рынка наиболее крупных земельных участков.

### 9.3. Обзор предложений по продаже и аренде производственно-складских помещений, земельных участков

В результате мониторинга рынка купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения в Истринском районе были выявлены следующие объекты, представленные в Таблице 9.6. Таким образом, удельные цены предложения по продаже аналогичных объектов недвижимости, расположенных в Истринском районе Московской области находятся в диапазоне от 88 руб./кв. м. до 315 руб./кв. м.

**Таблица 13. Цены предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения**

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник
Московская область, Истринский район, д. Назарово	226 000,0	19 775 000,0	88	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-istra-154326874">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-istra-154326874</a>
Московская область, Истринский район, д. Шишаиха	90 000,0	13 500 000,0	150	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-istra-154329108">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-istra-154329108</a>
Московская область, Истринский район, с.Новопетровское	20 000,0	4 800 000,0	240	<a href="http://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/197653">http://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/197653</a>
Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, д. Хуторки	342 000,0	107 730 000,0	315	<a href="http://irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/prodam-34-2-ga-s-h-naznacheniya-advert548331873.html">http://irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/prodam-34-2-ga-s-h-naznacheniya-advert548331873.html</a>

В результате мониторинга рынка купли-продажи земельных участков промышленного назначения в Истринском районе были выявлены следующие объекты, представленные в Таблице 9.6. Таким образом, удельные цены предложения по продаже аналогичных объектов недвижимости, расположенных в Истринском районе находятся в диапазоне от 1 210 руб./кв. м. до 4 224 руб./кв. м.

**Таблица 14. Цены предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного, промышленного назначения**

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник
Московская область, Истринский район, поселок Северный	24 000	101 380 520	4 224	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/promyshlennaya_zemlya_v_severovo_2_4_ga/">http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/promyshlennaya_zemlya_v_severovo_2_4_ga/</a>
Московская область, Истринский район, г.Истра	30 000	80 000 000	2 667	<a href="http://istra.mosr.ru/objects/earth/200201088465.html">http://istra.mosr.ru/objects/earth/200201088465.html</a>
Московская область, Истринский район, д. Падиково	41 000	146 378 364	3 570	<a href="http://istra-region.mosr.ru/objects/earth/200200252539.html">http://istra-region.mosr.ru/objects/earth/200200252539.html</a>
дер. Покровское Истринского района	78 500	95 000 000	1 210	<a href="http://istra-region.mosr.ru/objects/earth/200200835503.html">http://istra-region.mosr.ru/objects/earth/200200835503.html</a>
Истринского района, д. Лучинское	20 000	40 000 000	2 000	<a href="http://irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/uchastok-200-sotok-istrinskiy-r-n-luchinskoe-s-p-advert480625660.html">http://irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/uchastok-200-sotok-istrinskiy-r-n-luchinskoe-s-p-advert480625660.html</a>

В результате мониторинга рынка купли-продажи производственно-складских комплексов в Истринском районе и соседнем Солнечногорском районе и были выявлены следующие объекты, представленные в Таблице 9.6. Таким образом, удельные цены предложения по продаже аналогичных объектов недвижимости, расположенных в Истринском районе находятся в диапазоне от 18 667 руб./кв. м. до 45 230 руб./кв. м.



Таблица 15. Цены предложений по продаже производственно-складских комплексов

Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь улучшений, кв. м	Площадь участка, кв. м	Стоимость за 1 кв. м/руб.	Источник информации
Московская область, Солнечногорский район, д. Пятница	180 000 000,0	5 900,0	27 000	30 508	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nahabino-163385331">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nahabino-163385331</a>
Московская область, Истринский район, г. Истра, ул. Центральная, владение За.	30 240 000,0	1 512,0	1 890	20 000	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-istra-157944992">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-istra-157944992</a>
Московская область, Истринский район, г. Истра, Советская ул.	140 000 000,0	4 563,0	50 000	30 682	<a href="https://istra.cian.ru/sale/commercial/5356966/">https://istra.cian.ru/sale/commercial/5356966/</a>
Московская область, Истринский район, пос. Котово	11 300 000,0	500,0	4 466	22 600	<a href="https://istra.cian.ru/sale/commercial/152158265/">https://istra.cian.ru/sale/commercial/152158265/</a>
Московская область, Истринский район, Дедовск, Главная улица	145 000 000,0	4 800,0	4 800	30 208	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvodedovsk-glavnaya-ulica-152242871/">http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvodedovsk-glavnaya-ulica-152242871/</a>
Московская область, Истринский район, п. Север	120 000 000,0	3 270,0	10 000	36 697	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-severnyy-112959538/">http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-severnyy-112959538/</a>
Истра	156 000 000,0	3 651,0	21 000	42 728	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-istra-107501503/">http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-istra-107501503/</a>
Истринский район, Обушковское сельское поселение, деревня Чесноково, коттеджный поселок Бенилюкс	67 393 200,0	1 490,0	12 000,0	45 230	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/sklad-benilyuks-151608690/">http://realty.dmir.ru/sale/sklad-benilyuks-151608690/</a>
Московская область, Истра, ул. Центральная, 3А	6 800 000,0	500,0	1 860,0	13 600	<a href="https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_500_m_599707148">https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_500_m_599707148</a>
Истринский район, пос. Снегири, ул. Станционная.	350 000 000,0	16 634,0	74 100,0	21 041	<a href="https://www.avito.ru/snegiri/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_16634_m_856377414">https://www.avito.ru/snegiri/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_16634_m_856377414</a>
Московская область, Солнечногорский район, д. Берсенева	400 000 000,0	17 200,0	79 000,0	23 256	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/sklad-povadino-151818252/">http://realty.dmir.ru/sale/sklad-povadino-151818252/</a>
Солнечногорский район, г. Солнечногорск, ул. Рабухина	30 000 000,0	1 800,0	10 000,0	16 667	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/sklad-solnechnogorsk-rabuhina-ulica-148389968/">http://realty.dmir.ru/sale/sklad-solnechnogorsk-rabuhina-ulica-148389968/</a>
д.Пешки, Солнечногорский район, Московская область	80 000 000,0	2 600,0	14 000,0	30 769	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/sklad-peshki-151433490/">http://realty.dmir.ru/sale/sklad-peshki-151433490/</a>
Московская область, Солнечногорск, Ленинградское шоссе	17 500 000,0	736,0	4 700,0	23 777	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_736_m_uchastok_47_sot_880149183">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_736_m_uchastok_47_sot_880149183</a>
Московская область, Солнечногорск, Промышленная улица, 1А	90 000 000,0	3 150,0	6 600,0	28 571	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3150_m_804587013">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3150_m_804587013</a>
Московская область, Солнечногорск, ул. Огарева	14 000 000,0	750,0	12 000,0	18 667	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_750_m_907375588">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_750_m_907375588</a>

В результате мониторинга рынка аренды производственно-административных помещений с отделкой (пищевое, др. производство) в Истринском районе были выявлены следующие объекты, представленные в Таблице 9.6. Таким образом, удельные ставки аренды предложения по продаже аналогичных объектов недвижимости, расположенных в Истринском районе находятся в диапазоне от 7 200 руб./кв./год м. до 11 700 руб./кв. м./год

**Таблица 16. Арендные ставки предложений по аренде административно-производственных**

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость аренды 1 кв.м., рублей/год	Источник
Московская область, Истра, д. Высоково, ул Центральная, д.81	20	9600	<a href="https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya_ne_dvizhimost/skladskoe_pomeschenie_20_m_857331932">https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya_ne_dvizhimost/skladskoe_pomeschenie_20_m_857331932</a>
Московская область, Истринский район, с. Новопетровское, ул. Фабричная	507	7200	<a href="https://istra.cian.ru/rent/commercial/154031564/">https://istra.cian.ru/rent/commercial/154031564/</a>
Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/пос, д. Лешково	555	11700	<a href="https://istra.cian.ru/rent/commercial/150971369/">https://istra.cian.ru/rent/commercial/150971369/</a>

В результате мониторинга рынка аренды холодных складов ангарного типа в Истринском и соседнем Солнечногорском районе и были выявлены следующие объекты, представленные в Таблице 9.6. Таким образом, удельные цены предложения по продаже аналогичных объектов недвижимости, расположенных в Истринском районе Истринском районе находятся в диапазоне от 1 500 руб./кв./год м. до 1 800 руб./кв. м./год

**Таблица 17. Арендные ставки предложений по аренде холодных складов ангарного типа**

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость аренды 1 кв.м., рублей/год	Источник
Московская область, Солнечногорский район, п. Поваровка, улица 8, Марта, 8	400	1500	<a href="http://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/www/11606524936/">http://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/www/11606524936/</a>
Московская область, Истринский район, д. Черная	1456	1800	<a href="http://www.realtymag.ru/sklad/arenda/3576042">http://www.realtymag.ru/sklad/arenda/3576042</a>
Московская область, Истринский район, д.Румянцево	2340	1800	<a href="http://snimisklad.ru/arenda/sklad/1186/%D1%81%D0%BD%D1%8F%D1%82%D1%8C%20%D1%85%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D1%81%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4">http://snimisklad.ru/arenda/sklad/1186/%D1%81%D0%BD%D1%8F%D1%82%D1%8C%20%D1%85%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D1%81%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4</a>

#### **9.4. Анализ ценообразующих факторов и обоснование диапазонов их значений**

##### **Основные ценообразующие факторы для объектов коммерческой недвижимости недвижимости:**

- Продаваемое право;
- Тип цены (цена предложения / цена сделки);
- Дата сделки, дата предложения;
- Местоположение объекта и транспортная доступность:
  - расположение (удаленность) относительно центра города;
  - расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего удаленность от ближайшей станции метрополитена);
  - окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
- Конструктивные особенности объекта, в том числе:
  - площадь объекта;
  - наличие отдельного входа у объекта;
  - планировка объекта;
  - группа капитальности здания;
- Техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
- Прочие факторы, в том числе:
  - наличие парковки;
  - наличие охраны;
  - обеспеченность телекоммуникациями;
  - инфраструктура объекта;
  - экологический фактор и др.
- Коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

Ценообразующие факторы были определены и обоснованы согласно справочнику: «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», 2014 г., ООО «РусБизнесПрайсИнформ», «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016г. , Справочника информационных материалов по экономике недвижимости. Коммерческая недвижимость.», Омский межотраслевой совет экспертов рынка недвижимости, 2014 г.

## **Раздел 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

Всего известно три основных методологических подхода к оценке недвижимости:

### *10.1. Сравнительный подход (метод сравнения продаж)*

Сравнительный подход, так же как и затратный, основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на продажу.

Аналоги выбираются таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию и по основным характеристикам. Затем в цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различие между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

*Основные этапы процедуры оценки:*

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие четыре момента при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования.
- Корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.
- Анализ откорректированных результатов.
- Окончательный вывод о стоимости объекта.

В рамках настоящего Отчета сравнительный подход использовался путем применения метода сравнения продаж, как наиболее достоверно отражающего рыночную стоимость объекта.

### *10.2. Доходный подход*

Доходный подход основывается на принципе ожидания: "Стоимость объекта определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены от объекта в будущем". Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод.

*Основные этапы процедуры оценки при данном методе:*

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
- Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном

рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

- Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения капитала с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21).

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение о возможности применения методов доходного подхода к данному объекту оценки.

### 10.3. Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения: "Рациональный покупатель или инвестор не заплатит за объект собственности больше, чем обойдется воспроизводство или замещение сходного объекта аналогичной полезности".

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства, т.е. «улучшений», с учетом фактического износа.

Главное преимущество затратного подхода состоит в возможности его использования для достоверной оценки недвижимости на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования метода прямого сравнения продаж и доходного подхода. В этих условиях затратный подход, опирающийся на сметно-нормативную базу строительства, способен дать надежные результаты оценки недвижимости.

Как известно, сравнительный анализ затрат и результатов повсеместно используется при выборе инвестиционных решений. Поэтому затратный метод успешно применяют при технико-экономическом обосновании нового строительства, при оценке рыночной стоимости реконструируемых объектов и незавершенных строек.

Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов, особенно не доходного назначения (например, больниц, музеев, библиотек и т.п.).

Указанные достоинства затратного подхода придают ему свойства универсального инструмента оценщика.

*Основные этапы процедуры оценки:*

- Расчет стоимости юридических прав в отношении оцениваемого земельного участка как свободного, с учетом его наилучшего и наиболее эффективного использования.
- Расчет стоимости возведения нового аналогичного объекту оценки жилого дома, получение восстановительной оценки.
- Определение величины износа объекта, оборудования и механизмов.
- Уменьшение восстановительной оценки на сумму износа для получения реальной стоимости объекта.
- Суммирование стоимости прав на земельный участок и стоимости «улучшений» за вычетом износа.

- Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение о возможности применения методов затратного подхода к данному объекту оценки.

**Раздел 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ****11.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом**

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимого имущества.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + CY_{В/З} \times (1 - I_{НАК})$$

$$I_{НАК} = 1 - (1 - I_{ФИЗ}) \times (1 - I_{ФУН}) \times (1 - I_{ЭК}), \text{ где:}$$

- $PC$  – рыночная стоимость объекта недвижимости;  
 $CZ$  – рыночная стоимость прав на земельный участок;  
 $CY_{В/З}$  – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;  
 $I_{НАК}$  – накопленный (суммарный) износ улучшений;  
 $I_{ФИЗ}$  – физический износ;  
 $I_{ФУН}$  – функциональный износ;  
 $I_{ЭК}$  – экономический (внешний) износ.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

1. Определить стоимость земельного участка в предположении, что он не застроен;
2. Определить восстановительную стоимость улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке;
3. Определить дополнительные затраты, необходимые для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений;
4. Определить предпринимательский доход;
5. Определить величину накопленного износа;
6. Вычесть величину износа из суммарной стоимости строительства и определить восстановительную стоимость объекта с учетом износа;
7. К полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

***Расчет стоимости прав на земельный участок***

Рыночная стоимость прав на земельный участок определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Рыночная стоимость прав зависит от правомочий арендатора, срока действия права, обременений права, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.

Рыночная стоимость права зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода за определенный период времени при наиболее эффективном использовании земельного участка (принцип ожидания).

Рыночная стоимость права определяется исходя из наиболее эффективного использования земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина стоимости права будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Рыночная стоимость права на оцениваемый участок в рамках настоящего Отчета определяется методом сравнения продаж для земельных участков, как наиболее достоверно отражающего рыночную стоимость объекта.

#### **Описание сопоставимых объектов-аналогов**

В результате исследований рынка были обнаружены данные по потенциальным сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки. Информация об объектах предполагаемых сделок представлена в таблицах описаний.

Объекты-аналоги для расчета подбирались в соответствии со следующими критериями:

- Одинаковые условия финансирования (в данном случае чистая продажа)
- Сопоставимая дата предложения
- Принадлежность к одному и тому же сегменту рынка недвижимости
- Месторасположение (относительно центра города)
- Сопоставимость общих площадей и иных характеристик
- Цены предложений находятся в пределах некоторого доверительного интервала.

Описание объектов-аналогов, используемых в расчетах, приведено в Таблице 11.1.

#### **Выбор единицы сравнения**

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемого объекта выбирается количество рублей за квадратный метр площади. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения Оценщиком в необходимых случаях используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка (см. обзор рынка объекта оценки), в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.



**Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов**

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- наличие дополнительных улучшений.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату с последующим пересчетом стоимости;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке (процентные корректировки складываются).

В соответствии с указанным выше алгоритмом, для того, чтобы определить рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

В настоящем отчете оценщиками были произведены расчеты с учетом использования участка сельхозназначения (существующее) и промпроизводство (для дальнейших расчетов)

**Определение стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения***Корректировка на объем передаваемых прав*

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

*Корректировка на финансовые условия*

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов равна 0%.

*Корректировка на условия продажи*

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов равна 0%.

*Корректировка на дату предложения*

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов равна 0%.

#### Корректировка на торг

В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. В связи с этим, для расчетов Оценщик использовал информацию о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости на рынке. Как правило, в процессе торгов запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. В рамках данного Отчета корректировка на торг вводилась на основании справочника оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А., стр. 79). Корректировка на торг принята в размере 23,1 %.

В.Т.Д. Ипотечный рынок

Значения сделок на торг, усредненные по периодам  
России, и границы доверительных интервалов

Таблица 79

Класс объектов	Ипотечный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложения объектов		
1. Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	16,0%	17,0% - 16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,0% - 16,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,7%	22,2% - 24,1%
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,1%	15,0% - 17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,7% - 15,0%
5. Земельные участки под объекты размещения	21,2%	20,2% - 21,1%
6. Земельные участки под объекты размещения города	18,0%	17,3% - 18,7%

#### Корректировка на площадь участка

Размер общей площади влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости. Чем больше площадь, тем, как правило, меньше стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости. У объектов-аналогов площади земельных участков не сопоставимы с площадью объекта оценки. В рамках данного Отчета корректировка на торг вводилась на основании справочника оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки, Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А., стр. 79).

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения

Площадь, га	аналог			
	<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки <10	1,00	1,08	1,22	1,28
10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по площади, корректировка не вносилась.

Объект оценки и объекты аналоги находятся в Истринском районе Московской области. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо, корректировка не вводилась («Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков. 2014 г. Часть 1.», ООО «РусБизнесПрайсИнформ»).

## Западное направление

## Земли сельскохозяйственного назначения

Таблица 14

Удовлетворенность от МКАД объекта земельного участка	Удовлетворенность от МКАД объектов аналогов, %							
	8-29	31-48	41-60	61-88	81-100	101-120	121-140	141-160
8-29	0%	-20%	-40%	-60%	-70%	-80%	-80%	-90%
31-48	0%	0%	-20%	-40%	-50%	-70%	-70%	-80%
41-60	0%	20%	0%	-20%	-40%	-50%	-70%	-70%
61-88	-100%	0%	0%	0%	-20%	-40%	-50%	-70%
81-100	-100%	-100%	0%	0%	0%	-20%	-40%	-50%
101-120	-100%	-100%	-100%	0%	0%	0%	-20%	-40%
121-140	-100%	-100%	-100%	-100%	0%	0%	0%	-20%
141-160	-100%	-100%	-100%	-100%	-100%	0%	0%	0%

*Корректировка на наличие дополнительных улучшений*

Различные виды дополнительных улучшений земельных участков (дополнительные инженерные коммуникации, вспомогательные строения и т.п.) при прочих равных условиях увеличивают стоимость 1 кв.м. объекта недвижимого имущества. Объект оценки оценивается как условно свободный, и у всех объектов-аналогов дополнительные улучшения отсутствуют. Введение корректировок не требуется.

*Корректировка на наличие инженерных коммуникаций*

Наличие коммуникаций на земельном участке увеличивает его стоимость. Рассматриваемый земельный участок рассматривается как условно свободный, снабжен коммуникациями по границе: электричество, газ, вода. Все объекты-аналоги, также снабжены электричеством, следовательно введение корректировок требуется на газ. Корректировка вносилась в соответствии с данными «Справочника информационных материалов по экономике недвижимости. Коммерческая недвижимость.», Омский межотраслевой совет экспертов рынка недвижимости, 2014 г., стр. 17. ([http://www.areall.ru/custom/references\\_of\\_adjustments/kwsGO1texY.pdf](http://www.areall.ru/custom/references_of_adjustments/kwsGO1texY.pdf)).

Корректировка составила  $8,71\% + 8,36\% = 17,07\%$

	Среднее	Мин	Макс	Ответов
Водоснабжение	8,71	1,00	50,00	14
Электроснабжение	17,07	1,00	50,00	14
ГВС	6,79	1,00	50,00	14
Центральное отопление	9,57	1,00	50,00	14
Газоснабжение	8,36	1,00	50,00	14
Канализация	8,43	1,00	50,00	14

*Корректировка на категорию, вид разрешенного использования*

Категория, вид разрешенного использования имеют определенное влияние на рыночную стоимость. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожий вид разрешенного использования. Введение корректировок не требуется.

**Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам**

Объекты-аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

Процесс корректировок и расчета стоимости прав на земельный участок содержится в Таблице 19. Таким образом, рыночная стоимость земельного участка составляет на дату оценки, округленно:

**4 802 400 рубля**

Таблица 18. Описание объектов-аналогов для земельного участка

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, рублей		194 075 000	-	80 000 000
S общая, кв.м	23 200	110 900	183 800	30 000
Стоимость 1 кв.м., рублей, округленно		1 750	1 805	2 667
Местоположение	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, Букарево, 42 км от МКАД	Московская область, Истринский район, д. Высоково, 28 км от МКАД	Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово, 35 км от МКАД	Московская область, Истринский район, г. Истра, 35 км от МКАД
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации по границе , газ, электричество, вода	коммуникации по границе , газ, электричество, вода	коммуникации по границе , газ, электричество, вода	коммуникации по границе , газ, электричество, вода
Объем передаваемых прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		текущая	текущая	текущая
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под рыбоперерабатывающий завод	промышленного назначения	промышленного назначения	промышленного назначения
Дополнительная информация	Незастроенный земельный участок, инженерные коммуникации расположены по границе	Незастроенный земельный участок, инженерные коммуникации расположены по границе	Незастроенный земельный участок, инженерные коммуникации расположены по границе	Незастроенный земельный участок, инженерные коммуникации расположены по границе
Телефоны для доп. информации		8 (495) 256 08 80	8 (495) 256 08 80	+7 (916) 037-10-60
Интернет-ссылка		<a href="http://promzona.ru/catalog/promzona/vysokovo_6976/">http://promzona.ru/catalog/promzona/vysokovo_6976/</a>	<a href="http://promzona.ru/catalog/promzona/esipovo/">http://promzona.ru/catalog/promzona/esipovo/</a>	<a href="http://istra.mosr.ru/objects/earth/200201088465.html">http://istra.mosr.ru/objects/earth/200201088465.html</a>

**Таблица 19. Корректировка сравнимых продаж для земельного участка**

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Стоимость 1 кв.м., рублей		248	240	200
<i>Передаваемые права</i>		<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
<b>Корректировка на передаваемые права</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		248	240	200
<i>Условия финансирования</i>		<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
<b>Корректировка на условия финансирования</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		248	240	200
<i>Условия продажи</i>		<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>
<b>Корректировка на условия продажи</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		248	240	200
<i>Дата предложения</i>		<i>текущая</i>	<i>текущая</i>	<i>текущая</i>
<b>Корректировка на дату предложения</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		248	240	200
<b>Корректировка на торги</b>		<b>-23,10%</b>	<b>-23,10%</b>	<b>-23,10%</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		191	185	154
<i>Площадь объекта недвижимости</i>	23200,0	98700,0	20000,00	20000,0
<b>Корректировка на площадь объекта недвижимости</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		191	185	154
<i>Местоположение</i>	<i>Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, Букарево, 42 км от МКАД</i>	<i>Московская область, Истринский район, д. Ядромино, 50 км от МКАД</i>	<i>Московская область, Истринский район, с.Новопетровское, 58 км от МКАД</i>	<i>Московская область, Истринский район, д. Ламишино, 47 км от МКАД</i>
<b>Корректировка на местоположение, удаленность от МКАД</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		191	185	154
<i>Наличие дополнительных улучшений</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>
<b>Корректировка на наличие дополнительных улучшений</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		191	185	154
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>коммуникации по границе, электричество, газ, вода</i>	<i>коммуникации по границе, электричество</i>	<i>коммуникации по границе, электричество</i>	<i>коммуникации по границе, электричество</i>
<b>Корректировка на наличие коммуникаций</b>		<b>17,07%</b>	<b>17,07%</b>	<b>17,07%</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		224	217	180
<i>Категория земельного участка</i>	<i>земли сельскохозяйственного назначения</i>	<i>земли сельскохозяйственного назначения</i>	<i>земли сельскохозяйственного назначения</i>	<i>земли сельскохозяйственного назначения</i>
<b>Корректировка на категорию и вид разрешенного использования земельного участка</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		224	217	180
Средняя стоимость 1 кв. м., рублей	207			
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, рублей</b>	<b>4 802 400</b>			

Определение стоимости земельного участка промышленного назначения*Корректировка на объем передаваемых прав*

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

*Корректировка на финансовые условия*

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов равна 0%.

*Корректировка на условия продажи*

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов равна 0%.

*Корректировка на дату предложения*

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов равна 0%.

*Корректировка на торг*

В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. В связи с этим, для расчетов Оценщик использовал информацию о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости на рынке. Как правило, в процессе торгов запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. В рамках данного Отчета корректировка на торг вводилась на основании справочника оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки, Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А., стр. 79). Корректировка на торг принята в размере 18,6 %.

В.1.2. Наилучший рынок

Значение скидки на торг, усредненное по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 79

Класс объектов	наилучший рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под многоквартирными зданиями	10,0%	17,0% - 3,0%
2. Земельные участки под объектами торговли/эксплуатации	10,0%	16,0% - 3,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,0%	22,2% - 34,1%
4.1. Земельные участки ИЖС	10,0%	10,0% - 17,2%
4.2. Земельные участки ИОС	14,0%	14,0% - 15,0%
5. Земельные участки под объектами здравоохранения	23,0%	20,0% - 37,1%
6. Земельные участки под объектами образования	10,0%	17,0% - 16,0%

*Корректировка на площадь участка*

Размер общей площади влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости. Чем больше площадь, тем, как правило, меньше стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости. У объектов-аналогов площади земельных участков не сопоставимы с площадью объекта оценки. В рамках данного Отчета корректировка на торг вводилась на основании справочника оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки, Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А., стр. 79). Корректировка составила 25%-объект-аналог № 1,2.

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

### Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты аналоги находятся в Истринском районе Московской области. Корректировка вносилась согласно «Сборнику рыночных корректировок» (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016. Корректировка составила: аналог №1 0,797-1=20,30%, №2,3 -0,894-1=10,60%

Таблица 8. Корректировка РС ЭУ производственно-складского назначения на местоположение в Московской области по ofertам

Расстояние от МКАД	Аналоги, кв. м МКАД																					
	1	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105
1	1,000	1,302	1,916	2,284	2,645	3,015	3,403	3,819	4,272	4,770	5,326	5,953	6,670	7,502	8,481	9,604	11,088	12,887	15,214	18,347	22,803	29,852
5	0,666	1,000	1,276	1,521	1,761	2,007	2,266	2,543	2,844	3,176	3,546	3,964	4,441	4,995	5,647	6,423	7,383	8,581	10,130	12,216	15,183	19,744
10	0,522	0,784	1,060	1,192	1,331	1,574	1,776	1,993	2,230	2,490	2,780	3,107	3,482	3,916	4,427	5,039	5,787	6,726	7,941	9,576	11,901	15,476
15	0,438	0,657	0,839	1,000	1,158	1,320	1,490	1,672	1,870	2,088	2,331	2,606	2,920	3,284	3,713	4,226	4,854	5,641	6,660	8,031	9,982	12,980
20	0,378	0,568	0,734	0,864	1,000	1,140	1,287	1,444	1,615	1,803	2,013	2,250	2,522	2,836	3,206	3,649	4,162	4,871	5,751	6,936	8,620	11,209
25	0,332	0,498	0,635	0,758	0,877	1,000	1,129	1,267	1,417	1,582	1,766	1,975	2,212	2,488	2,813	3,202	3,678	4,274	5,046	6,085	7,583	9,835
30	0,294	0,441	0,563	0,671	0,777	0,888	1,000	1,122	1,255	1,402	1,565	1,749	1,960	2,204	2,492	2,837	3,258	3,787	4,470	5,391	6,700	8,713
35	0,262	0,393	0,502	0,598	0,693	0,789	0,891	1,000	1,118	1,249	1,394	1,550	1,746	1,964	2,221	2,528	2,903	3,374	3,983	4,804	5,970	7,764
40	0,234	0,352	0,449	0,535	0,618	0,708	0,793	0,884	1,000	1,117	1,247	1,394	1,562	1,756	1,985	2,260	2,596	3,017	3,562	4,285	5,338	6,942
45	0,210	0,315	0,402	0,479	0,555	0,632	0,713	0,801	0,886	1,000	1,117	1,248	1,398	1,573	1,778	2,024	2,325	2,702	3,189	3,840	4,780	6,218
50	0,188	0,282	0,360	0,429	0,497	0,566	0,639	0,717	0,802	0,886	1,000	1,118	1,251	1,408	1,592	1,813	2,082	2,420	2,857	3,445	4,282	5,568
55	0,168	0,252	0,322	0,384	0,444	0,508	0,572	0,642	0,718	0,801	0,885	1,000	1,121	1,266	1,425	1,622	1,863	2,165	2,556	3,082	3,830	4,981
60	0,150	0,225	0,287	0,342	0,397	0,452	0,510	0,573	0,640	0,715	0,798	0,882	1,000	1,123	1,271	1,447	1,662	1,932	2,281	2,751	3,418	4,443
65	0,133	0,200	0,255	0,305	0,353	0,402	0,454	0,509	0,569	0,636	0,710	0,794	0,889	1,000	1,130	1,287	1,478	1,718	2,028	2,446	3,040	3,953
70	0,118	0,177	0,226	0,269	0,312	0,355	0,401	0,450	0,504	0,562	0,628	0,702	0,787	0,885	1,000	1,128	1,307	1,519	1,794	2,165	2,688	3,498
75	0,104	0,156	0,198	0,237	0,274	0,312	0,353	0,398	0,442	0,484	0,532	0,617	0,691	0,777	0,879	1,000	1,149	1,335	1,576	1,900	2,362	3,072
80	0,090	0,133	0,173	0,206	0,239	0,272	0,307	0,344	0,385	0,430	0,480	0,537	0,602	0,677	0,765	0,871	1,000	1,162	1,372	1,655	2,056	2,674
85	0,078	0,117	0,149	0,177	0,205	0,234	0,264	0,296	0,331	0,370	0,413	0,462	0,518	0,582	0,658	0,748	0,860	1,000	1,181	1,424	1,789	2,301
90	0,066	0,099	0,126	0,150	0,174	0,198	0,224	0,251	0,281	0,314	0,350	0,391	0,438	0,493	0,557	0,633	0,729	0,847	1,000	1,206	1,498	1,949
95	0,055	0,082	0,104	0,125	0,144	0,164	0,185	0,208	0,233	0,260	0,290	0,324	0,364	0,409	0,462	0,526	0,604	0,702	0,829	1,000	1,243	1,616
100	0,044	0,066	0,084	0,100	0,116	0,132	0,149	0,167	0,187	0,209	0,234	0,261	0,293	0,329	0,372	0,423	0,488	0,565	0,667	0,805	1,000	1,300
105	0,034	0,051	0,065	0,077	0,089	0,102	0,115	0,129	0,144	0,161	0,180	0,201	0,225	0,253	0,286	0,326	0,374	0,435	0,513	0,619	0,769	1,000

### Корректировка на наличие дополнительных улучшений

Различные виды дополнительных улучшений земельных участков (дополнительные инженерные коммуникации, вспомогательные строения и т.п.) при прочих равных условиях увеличивают стоимость 1 кв.м. объекта недвижимого имущества. Объект оценки оценивается как условно свободный, и у всех объектов-аналогов дополнительные улучшения отсутствуют. Введение корректировок не требуется.

### Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Наличие коммуникаций на земельном участке увеличивает его стоимость. Рассматриваемый земельный участок рассматривается как условно свободный, снабжен коммуникациями по границе: электричество, газ, вода. Объект-аналог №3 имеет централизованную канализацию, отсутствует централизованный водопровод.

Корректировка вносилась в соответствии с данными «Справочника информационных материалов по экономике недвижимости. Коммерческая недвижимость.», Омский межотраслевой совет экспертов рынка недвижимости, 2014 г., стр. 17. ([http://www.areall.ru/custom/references\\_of\\_adjustments/kwsGO1texY.pdf](http://www.areall.ru/custom/references_of_adjustments/kwsGO1texY.pdf)).

Корректировка составила - 8,71%+8,43%=17,07%

	Среднее	Мин	Макс	Ответов
Водоснабжение	8,71	1,00	50,00	14
Электроснабжение	17,07	1,00	50,00	14
ГВС	6,79	1,00	50,00	14
Центральное отопление	9,57	1,00	50,00	14
Газоснабжение	8,36	1,00	50,00	14
Канализация	8,43	1,00	50,00	14

#### *Корректировка на категорию, вид разрешенного использования*

Категория, вид разрешенного использования имеют определенное влияние на рыночную стоимость. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют одинаковую категорию и схожий вид разрешенного использования. Введение корректировок не требуется.

#### **Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам**

Объекты-аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

Процесс корректировок и расчета стоимости прав на земельный участок содержится в Таблице 21. Таким образом, рыночная стоимость земельного участка составляет на дату оценки, округленно:

**38 628 000 руб.**



Таблица 20. Описание объектов-аналогов для земельного участка

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, рублей	3 937,00	156 000 000	120 000 000	90 000 000	80 000 000
S общая, кв.м	23 200,0	3 651	3 270	3 150	2 600
ЗУ, площадь кв. м	23 200,00	21 000	10 000	6 600	14 000
Местоположение	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, Букарево, 42 км от МКАД	Истринский район, объект находится между Новорижским и Волоколамским, 40 км от МКАД	Истринский район, п. Север, 38 км от МКАД	Солнечногорский район, г. Солнечногорск, Промышленная улица, 1А, 42 км от МКАД	Солнечногорский район, д. Пешки, 39 км от МКАД
Текущее состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Отличное
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Условия продажи	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Дополнительная информация	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс, наличие ж/д ветки	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
Тел. для дополнительной информации	-	+7 (926) 716-56-69	+7 (964) 724-71-07	+7 (926) 258-37-62	+7 (915) 368-51-71
Источник информации	-	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-istra-107501503/">http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-istra-107501503/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-severnyy-112959538/">http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-severnyy-112959538/</a>	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-ofisnoe_pomeschenie_3150_m_804587013">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-ofisnoe_pomeschenie_3150_m_804587013</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/sklad-peshki-151433490/">http://realty.dmir.ru/sale/sklad-peshki-151433490/</a>

Таблица 21. Корректировка сравнимых продаж для земельного участка

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Стоимость 1 кв.м., рублей		1 750	1 805	2 667
<i>Передаваемые права</i>		<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
<b>Корректировка на передаваемые права</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 750	1 805	2 667
<i>Условия финансирования</i>		<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
<b>Корректировка на условия финансирования</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 750	1 805	2 667
<i>Условия продажи</i>		<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>
<b>Корректировка на условия продажи</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 750	1 805	2 667
<i>Дата предложения</i>		<i>текущая</i>	<i>текущая</i>	<i>текущая</i>
<b>Корректировка на дату предложения</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 750	1 805	2 667
<b>Корректировка на торги</b>		<b>-18,60%</b>	<b>-18,60%</b>	<b>-18,60%</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 425	1 469	2 171
<i>Площадь объекта недвижимости</i>	23200,0	110900,0	183800,0	30000,00
<b>Корректировка на площадь объекта недвижимости</b>		<b>25,00%</b>	<b>25,00%</b>	<b>0,00%</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 781	1 836	2 171
<i>Местоположение</i>	<i>Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, Букарево, 42 км от МКАД</i>	<i>Московская область, Истринский район, д. Высоково, 28 км от МКАД</i>	<i>Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово, 35 км от МКАД</i>	<i>Московская область, Истринский район, г. Истра, 35 км от МКАД</i>
<b>Корректировка на местоположение, удаленность от МКАД</b>		<b>-20,30%</b>	<b>-10,60%</b>	<b>-10,60%</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 419	1 641	1 941
<i>Наличие дополнительных улучшений</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>
<b>Корректировка на наличие дополнительных улучшений</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 419	1 641	1 941
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>коммуникации по границе, газ, электричество, вода</i>	<i>коммуникации по границе, газ, электричество, вода</i>	<i>коммуникации по границе, газ, электричество, вода</i>	<i>коммуникации по границе, газ, электричество, канализация</i>
<b>Корректировка на наличие коммуникаций</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-0,28%</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 419	1 641	1 936
<i>Категория земельного участка</i>	<i>земли населенных пунктов</i>	<i>земли населенных пунктов</i>	<i>земли населенных пунктов</i>	<i>земли населенных пунктов</i>
<b>Корректировка на категорию и вид разрешенного использования земельного участка</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 419	1 641	1 936
Средняя стоимость 1 кв. м., рублей	<b>1 665</b>			
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, рублей</b>	<b>38 628 000</b>			

### **Оценка стоимости строительства объекта оценки**

В общем случае стоимость строительства можно определить по стоимости затрат на воспроизводство или по стоимости затрат на замещение.

**Затраты на воспроизводство** – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

**Затраты на замещение** - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Поскольку отсутствует проектно-сметная документация на объект оценки, в данном отчете стоимость строительства определяется по затратам на замещение с использованием укрупненных показателей стоимости строительства объектов-аналогов.

Расчет состоит из следующих этапов:

- оценка стоимости существующих улучшений;
- оценка накопленного износа;
- определение остаточной стоимости улучшений.

Для перевода цен на дату оценки использованы следующие материалы:

- Сборник «Индексы цен в строительстве» №96, «КО-ИНВЕСТ», Москва 2016.
- Сборник КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания» 2011, г. Москва; Сборник КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения» 2011, г. Москва; ; Сборник КО-ИНВЕСТ «Магистральные сети и транспорт» 2008, г. Москва; ; Сборник КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры» 2018, г. Москва;

В расчете были учтены следующие показатели:

- НДС в размере 18%;
- коэффициент, учитывающий прибыль девелопера -8% ( Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2016 год, Лейфер Л.А. Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 85.)

### **Оценка полной восстановительной стоимости и стоимости замещения объекта оценки (метод сравнительной стоимости единицы)**

В общем случае восстановительную стоимость можно определить по стоимости воспроизводства или по стоимости замещения.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

Описание объекта оценки, основные характеристики, состав конструктивных элементов зданий приведены в таблицах ниже. В данном случае ввиду отсутствия проектно-сметной и иной строительной документации, относящейся к постройке зданий, расчет затрат на строительство комплекса был произведен по стоимости замещения аналогичного по характеристикам объекта. Для расчета полной восстановительной стоимости оцениваемых объектов использовались Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, по состоянию на 01 января 2011 г. и 01.01.2008. Для перевода цен в текущие показатели использовались индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства.

Расчет стоимости замещения состоит из следующих этапов:

- оценка стоимости существующих улучшений;
- оценка накопленного износа;
- определение остаточной стоимости улучшений.

Основная формула для расчета полной восстановительной стоимости объекта недвижимости:

$$\text{ПВС} = C_{\text{баз}} \times O \times I_{\text{баз-д.о.}} \times K_{\text{т}} \times K_{\text{р}} \times (1 + \text{НДС}\%/100\%) \times K_{\text{пр.д.}}, \text{ где}$$

- ПВС** - полная восстановительная стоимость здания, рублей;
- C<sub>баз</sub>** - стоимость единицы сравнения объекта-аналога в базовом уровне цен, рублей/единицу сравнения
- O** - количество единиц сравнения (объем, общая площадь, протяженность и т.п.), размерность единицы сравнения
- I<sub>баз-д.о.</sub>** - индекс изменения стоимости строительства от базовой даты по дату оценки
- K<sub>т</sub>** - группа коэффициентов, отражающих расхождения технических характеристик конструктивных элементов (рассчитывается в соответствии со сборниками укрупненных показателей стоимости строительства);
- K<sub>р</sub>** - региональный, регионально-климатический коэффициент
- НДС** – налог на добавленную стоимость (18%)
- K<sub>пр.д.</sub>** – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера

Формулу для расчета восстановительной стоимости (стоимости строительства) с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника оценщика можно представить в следующем виде:

$$\text{BC} = S \times C_{\text{к}},$$

- где: BC – затраты на воспроизводство (замещение) объекта оценки, руб.;
- S – кол-во потребительских единиц объекта (строительная площадь);
- C<sub>к</sub> – скорректированная стоимость 1 кв. м потребительского свойства в уровне цен на 01.01.2011 г., 01.01.2008 г., руб. (М. «Ко-Инвест», 2011 г., 2008 г.)
- $$C_{\text{к}} = (C_{\text{с}} + \text{SDC}) \times K,$$
- где: C<sub>с</sub> – справочный показатель стоимости;
- SDC – сумма поправок, выраженная в рублях:

- на отсутствие части наружных стен
- на различие в высоте этажа
- на различие в количестве перегородок
- на наличие подвала
- на наличие фонарей
- на учет особо строительных работ
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов
- на различие в конструктивных решениях:
  - кровли
  - наружных стен
  - перегородок
  - полов
  - заполнения проемов
  - отделки

K – произведение поправок, выраженных в коэффициентах:

- на различие в объеме/площади здания
- на различие в климате
- на сейсмичность
- на величину проч. и непредвиденных затрат
- на региональное различие в уровне цен

- на зональное различие в уровне цен
- на изменение цен после издания справочника
- по учету налога на добавленную стоимость

Расчет индексов цен осуществлялся по сводным данным сборников индексов цен КО-ИНВЕСТ (выпуск 96, 2016 г.)

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных различиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий с использованием показателей, приведенных в разделе 5 Справочника. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента ( $C_o$ ) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \cdot \frac{\varphi_o}{\varphi_c}$$

где  $C_o$  и  $C_c$  – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания, сооружения;

$\varphi_o$  и  $\varphi_c$  – ценностные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания, сооружения.

#### Корректировка на инженерное оборудование

В здании проходной отсутствует водоснабжение и канализация. Корректировка составит - 83,12 руб./кв. м.

#### Поправка между объемом/площадью

Поправка между объемом/площадью оцениваемого объекта ( $S/V$ ) и объемом/площадью аналога ( $S_a/V_a$ ) определяется по таблице, согласно Сборнику КО-ИНВЕСТ «Жилые дома», г. Москва, 2011 год. При разнице в объемах менее 30% поправочный коэффициент может не вводиться.

Поправочные коэффициенты указаны в таблице

Таблица 22. Поправочные коэффициенты на площадь /объем

So>Sa		So<Sa	
Vo/Vcnp	Ko	So/Scnp	Ko
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,580	1,16	0,85-1,15	1
0,70-1,30	1,0	1,16-1,50	0,95
<b>1,31-2,00</b>	<b>0,87</b>	<b>1,50-2,00</b>	<b>0,93</b>

Источник информации: \*Сборник КО-ИНВЕСТ «Жилые дома», г. Москва, 2011 год..

#### Индекс перехода цен.

Коэффициент на изменение цен справочника на дату оценки определялся исходя из данных Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпуск 96, июль 2016. Коэффициент перехода цен от 01.01.2011 г. на дату оценки составил 1,583; от 01.01.2018 г. 2,140.

Таблица 23. Индексы цен КО-ИНВЕСТ на строительные-монтажные работы, применяемые в расчетах

Период	Цепные индексы	Индекс, отражающий изменение цен по дате оценки
4 квартал 2007 года	54,986	2,140
4 квартал 2010 года	74,304	1,583
3 квартал 2016 года	117,646	

### *Прибыль девелопера*

Коэффициент, учитывающий прибыль девелопера -8% ( Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2016 год, Лейфер Л.А. Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 85.)

Расчет полной восстановительной стоимости и затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки представлен в таблице ниже.

### **Расчет износа**

Накопленный (совокупный) износ определяется как «уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или их комбинаций».

В теории оценки выделяют износ и различные виды устареваний:

- физический, связанный с физическим устареванием объекта;
- функциональное устаревание, проявляющееся при несоответствии параметров объекта современным требованиям;
- внешнее устаревание, возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки - внешней по отношению к объекту недвижимости.

**Внешнее устаревание** – это снижение стоимости, вызванное внешними факторами. В их числе – изменение законодательства и правительственной политики, изменение транспортных систем, занятости населения, экономической ситуации, создание новых промышленных зон, изменение ландшафта и т.д. Для данного объекта внешнее устаревание равно 0.

**Функциональное устаревание** объекта оценки принято равно нулю, поскольку конструктивные элементы объекта в полной мере соответствуют современным нормам и требованиям.

### **Физический износ**

В практике оценки имущества предприятия применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод.

### **Функциональный износ**

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре объекта недвижимости, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести устройство водяных и газовых счетчиков, сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый.

Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью объекта недвижимости на момент его оценки с обновленными элементами, его же стоимостью на дату определения стоимости без обновленных элементов за минусом затрат на устройство обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик объекта недвижимости. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Оцениваемый объект в целом соответствует объемно-планировочным и конструктивным решениям, применяемым при строительстве зданий подобного назначения. Повышенных затрат, связанных с эксплуатацией зданий, оценщиком не выявлено. На основании вышеизложенного функциональный износ оцениваемого объекта был определен на уровне 0%.

**Внешний (экономический) износ**, называемый также внешним уровнем, – это потеря стоимости имущества в результате влияния внешних по отношению к имуществу факторов. Различные внешние факторы (международные, национальные, отраслевые или локальные) влияют на величину дохода от использования имущества, и таким образом на его рыночную стоимость.

Чтобы определить, существует ли экономический износ, необходимо провести анализ всех экономических характеристик объекта оценки и его отраслевой среды на определенный момент времени – дату оценки. Этот анализ должен включать историю доходов объекта оценки и другие факторы, влияющие на состояние актива. Для недвижимости небольшого масштаба может быть очень существенным влияние локальных рыночных условий – зонирования, состояние местной экономики и безработица. Крупные объекты недвижимости скорее подвержены влиянию со стороны региональной, национальной и глобальной экономик. Большинство видов имущества, включая недвижимость, а также другие капитальные активы и составляющие действующего бизнеса (материальные и нематериальные активы, рабочий капитал), зависят от локальных экономических факторов, но обычно наиболее значимое влияние на них оказывает состояние отрасли.

Первым шагом в количественном определении внешнего износа является исследование существующих экономических факторов, способных привести к уменьшению стоимости бизнеса и, следовательно, активов. Затем эти факторы должны быть оценены количественно. Внешний износ может существовать в отрасли, если присутствуют следующие явления:

- сокращается спрос на продукцию компании;
- в отрасли наблюдается перепроизводство;
- перемещение предложения сырья;
- увеличиваются затраты на сырье, трудовые ресурсы, транспортировку, в то время как цена конечной продукции не изменяется или растет более медленными темпами;
- правительственные нормы требуют инвестиций в модернизацию оборудования, что сокращает рентабельность производства;
- требуемые органами государственного регулирования затраты на программы по охране окружающей среды сокращают рентабельность производства.

В данном случае не обнаружено признаков внешнего износа у оцениваемых объектов, величина внешнего износа принята в размере 0 %.

**Расчет накопленного износа**

Для определения накопленного износа зданий, был определен износ по каждому элементу здания. Износ определялся в соответствии с составом конструктивных элементов выбранных аналогов объектов оценки (сборники «Укрупненные показатели строительства» издательства «КО-ИНВЕСТ»). Удешевление элемента здания считалось по формуле:

$$\text{Удешевление элемента} = \text{Вес элемента} * (1 - \text{Степень износа})$$

Если какой-то элемент аналога отсутствовал в объекте оценки, его вес распределялся по остальным элементам, при расчете удешевления по формуле:

$$\text{Удешевление элемента} = \text{Вес элемента} * (1 - \text{Степень износа}) * (1 + \text{Вес отсутствующего элемента})$$

Накопленный износ считался по формуле:

$$\text{Накопленный износ} = 100\% - \sum \text{Удешевление элемента}$$

Нормативный срок эксплуатации зданий и сооружений определялся на основании «Руководства по инженерной эксплуатации, содержанию и ремонту производственных зданий и сооружений №РТМ 1652-10-91» согласно классу конструктивной системы и классу капитальности каждого объекта, информация о которых содержится в технической документации (Технический паспорт). Группа капитальности определялась согласно классификации общественных зданий по капитальности предполагает наличие IX групп<sup>3</sup>.

**Таблица 24. Группы капитальности общественных зданий.**

Группа зданий	Вид зданий, материалы фундаментов, стен, перекрытий	Срок службы здания, лет
I	Здания каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменными материалами	175
II	Здания особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III	Здания с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV	Здания со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы — железобетонные; перекрытия — деревянные	100
V	Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы — кирпичные или деревянные; перекрытия — деревянные	80
VI	Здания деревянные; стены — бревенчатые или брусчатые	50
VII	Здания деревянные каркасные, щитовые	25
VIII	Облегченные здания	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговли	10

Ниже представлен расчет величины физического износа для каждого объекта недвижимого имущества:

Нормативный срок труб газопровода определялся согласно ПБ 12-245-98 «Правила безопасности в газовом хозяйстве», 40 лет для стальных труб, 50 лет для пластиковых.

Срок службы бескаркасных ангаров определен на основании данных компании "Ангар Строй Сервис" ([http://angar-ural.ru/o\\_kompanii](http://angar-ural.ru/o_kompanii)) – 50 лет.

Для суммирования различных видов износа используется формула:

<sup>3</sup> Источник информации: Положение о проведении планово- предупредительного ремонта жилых и общественных зданий. Введ.08.09.1964 г. / Госстрой СССР. М., 1964.



$I = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{вн}})$ , где:

$I$  - общий износ объекта недвижимого имущества;

$I_{\text{физ}}$  - физический износ;

$I_{\text{фун}}$  - функциональное устаревание;

$I_{\text{вн}}$  - внешнее устаревание.

**Расчет стоимости представлен ниже:**

Таблица 25. Определение затрат на воспроизводство (замещение) объекта

Наименование объекта недвижимости	Административно-производственное здание	Производственный корпус	Ангар	Трансформаторная подстанция	Канализационно-насосная станция	Проходная	Бывшая станция перекачки конденсата	Сеть газопровода высокого давления	Сеть газопровода низкого давления	
								протяженность - 110,9 м; диаметр - 100 мм, сталь	протяженность - 10,8 м; диаметр - 100 мм, полипропен	протяженность - 230,8 м; диаметр - 50 мм полипропен
Номер аналога в справочнике	ПЗ.04.165	ПЗ.03.062	С4.01.052	М4.05.02.001	ПЗ.01.035	ПЗ.17.068	ПЗ.01.034	ИЗ.6.10.016	ИЗ.6.09.051	ИЗ.6.09.049
Наименование показателей и поправок	Величина показателей и поправок									
Справочный показатель стоимости, руб./ кв.м. (руб./куб.м.) (Сс)	7 393,22	1 985,35	11 513,61	2 872,00	3 584,28	7 266,93	12 304,44	1 792,94	2 601,16	1 544,44
Единица измерения	руб./куб.м.	руб./куб.м.	руб./кв.м.	руб./куб.м.	руб./куб.м.	руб./куб.м.	руб./куб.м.	метров	метров	метров
<b>Первая группа поправок, руб./кв. м(куб.м. (DC))</b>										
на отличия в объемно-планировочных решениях:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
по количеству этажей	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
на различие в высоте этажа	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
на различие по протяженности здания	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
по ширине дома	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
на наличие подвала	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
по планировочному расположению лестниц	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
прочие отличия	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
на различие в конструктивных решениях:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
подземной части здания	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
стен	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
перегородок	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
перекрытий и покрытий	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
кровли	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
лестниц, балконов, лоджий	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
заполнения проемов	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
полов	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
отделки	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
прочие отличия	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
на отличия в решениях инженерных систем	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
инженерное оборудование	0	0	0	0	0	-83,12	0	0	0	0
<b>Итого по 1 гр.</b>	<b>7 393,22</b>	<b>1 985,35</b>	<b>11 513,61</b>	<b>2 872,00</b>	<b>3 584,28</b>	<b>7 183,81</b>	<b>12 304,44</b>	<b>1 792,94</b>	<b>2 601,16</b>	<b>1 544,44</b>
<b>Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах</b>										
на различие в площади/объеме	1,000	1	1	1	1	1,22	1,22	1	1	1

Наименование объекта недвижимости	Административно-производственное здание	Производственный корпус	Ангар	Трансформаторная подстанция	Канализационно-насосная станция	Проходная	Бывшая станция перекачки конденсата	Сеть газопровода высокого давления		Сеть газопровода низкого давления	
								протяженность - 110,9 м; диаметр - 100 мм, сталь	протяженность - 10,8 м; диаметр - 100 мм, полипропилен	протяженность - 230,8 м; диаметр - 50 мм полипропилен	
здания											
на различие в климате	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
на сейсмичность	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
на величину проч. и непредвиденных затрат	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
на региональное различие в уровне цен	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
на зональное различие в уровне цен	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
на изменение цен после издания справочника	1,583	1,583	1,583	2,140	1,583	1,583	1,583	2,140	2,140	2,140	2,140
по учету налога на добавленную стоимость	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>Итого по 2 гр. (К)</b>	<b>1,583</b>	<b>1,583</b>	<b>1,583</b>	<b>2,140</b>	<b>1,583</b>	<b>1,931</b>	<b>1,931</b>	<b>2,140</b>	<b>2,140</b>	<b>2,140</b>	<b>2,140</b>
<b>Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)</b>	<b>11 703,47</b>	<b>3 142,81</b>	<b>18 226,04</b>	<b>6 146,08</b>	<b>5 673,92</b>	<b>13 871,94</b>	<b>23 759,87</b>	<b>3 836,89</b>	<b>5 566,48</b>	<b>3 305,10</b>	<b>3 305,10</b>
Площадь/объем Объекта оценки (S/V), куб.м./кв.м	3 428,00	11 991,00	432,10	270,00	112,00	100,00	18,00	110,90	10,80	230,80	230,80
Стоимость объекта оценки (BC), руб.	40 119 495	37 685 435	7 875 472	1 659 442	635 479	1 387 194	427 678	425 511	60 118	762 817	762 817
Прибыль предпринимателя, %	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Стоимость объекта оценки (с учетом прибыли предпринимателя), руб.	43 329 055	40 700 270	8 505 510	1 792 197	686 317	1 498 170	461 892	459 552	64 927	823 842	823 842
НДС, %	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
Стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб.	51 128 285	48 026 319	10 036 502	2 114 792	809 854	1 767 841	545 033	542 271	76 614	972 134	972 134
Износ, %	30,4%	30,4%	64,0%	19,2%	19,2%	19,2%	90,0%	22,5%	18,0%	18,0%	18,0%
Стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб.	35 585 286	33 426 318	3 613 141	1 708 752	654 362	1 428 416	54 503	420 260	62 823	797 150	797 150
<b>Итого улучшения</b>	<b>77 751 011</b>										

## 11.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Для оценки объекта недвижимости самым распространенным и достоверным методом является метод сравнительного анализа продаж. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

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

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объекта недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объекта недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценщики опирались на цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При этом для корректности производимых расчетов оценщиком вводится соответствующая корректировка, отражающая отличие между ценами предложения и сделки. Величина скидки основана на аналитических исследованиях специализированных компаний.

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом корректировки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Действие отмеченных выше фактов включается в анализ с помощью описанных ниже корректировок.

### Описание сопоставимых объектов-аналогов

В результате исследований рынка были обнаружены данные по потенциальным сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки. Информация об объектах предполагаемых сделок представлена в таблицах описаний.

Объекты-аналоги для расчета подбирались в соответствии со следующими критериями:

- Одинаковые условия финансирования (в данном случае чистая продажа)
- Сопоставимая дата предложения
- Принадлежность к одному и тому же сегменту рынка недвижимости
- Месторасположение (относительно центра города)
- Сопоставимость общих площадей и иных характеристик
- Цены предложений находятся в пределах некоторого доверительного интервала.

Описание объектов-аналогов, используемых в расчетах, приведено в Таблице 26.

### **Выбор единицы сравнения**

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемого объекта выбирается количество рублей за квадратный метр площади. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения Оценщиком в необходимых случаях используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка (см. обзор рынка объекта оценки), в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

### **Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов**

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- наличие дополнительных улучшений;
- состояние объекта.

*Корректировка на земельный участок*

В сравнительном подходе рассчитывалась стоимость улучшений производственного комплекса, без учета земельного участка. Объекты-аналоги были скорректированы на стоимость земельного участка, на основании стоимости 1 кв. м земельного участка, полученного в рамках затратного подхода

Наименование	Объекты-аналоги			
	1	2	3	4
Площадь земельного участка, кв. м	4 800	12 000	14 000	6 600
Расчетная стоимость 1 кв. м /руб.	1 927			
Корректировка на торг	1,186	1,186	1,186	1,186
Корректировка на площадь, %	1	1	1	1
Стоимость 1 кв.м /руб.	2 285	2 285	2 285	2 285
Стоимость ЗУ, руб.	10 968 000	27 420 000	31 990 000	15 081 000

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату с последующим пересчетом стоимости;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке (процентные корректировки складываются).

В соответствии с указанным выше алгоритмом, для того, чтобы определить рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

*Корректировка на объем передаваемых прав*

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

*Корректировка на финансовые условия*

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов равна 0%.

*Корректировка на условия продажи*

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов равна 0%.

*Корректировка на дату предложения*

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов равна 0%.

*Корректировка на торг*

В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. В связи с этим, для расчетов Оценщик использовал информацию о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости на рынке. Как правило, в процессе торгов запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. По данным справочника оценщика недвижимости (Том II. Производственно-складская

недвижимость и сходные типы объектов Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А.), величина корректировки на торг для подобных объектов недвижимости составляет 18 % (среднее значение).

9.1.2. Неактивный рынок  
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 29

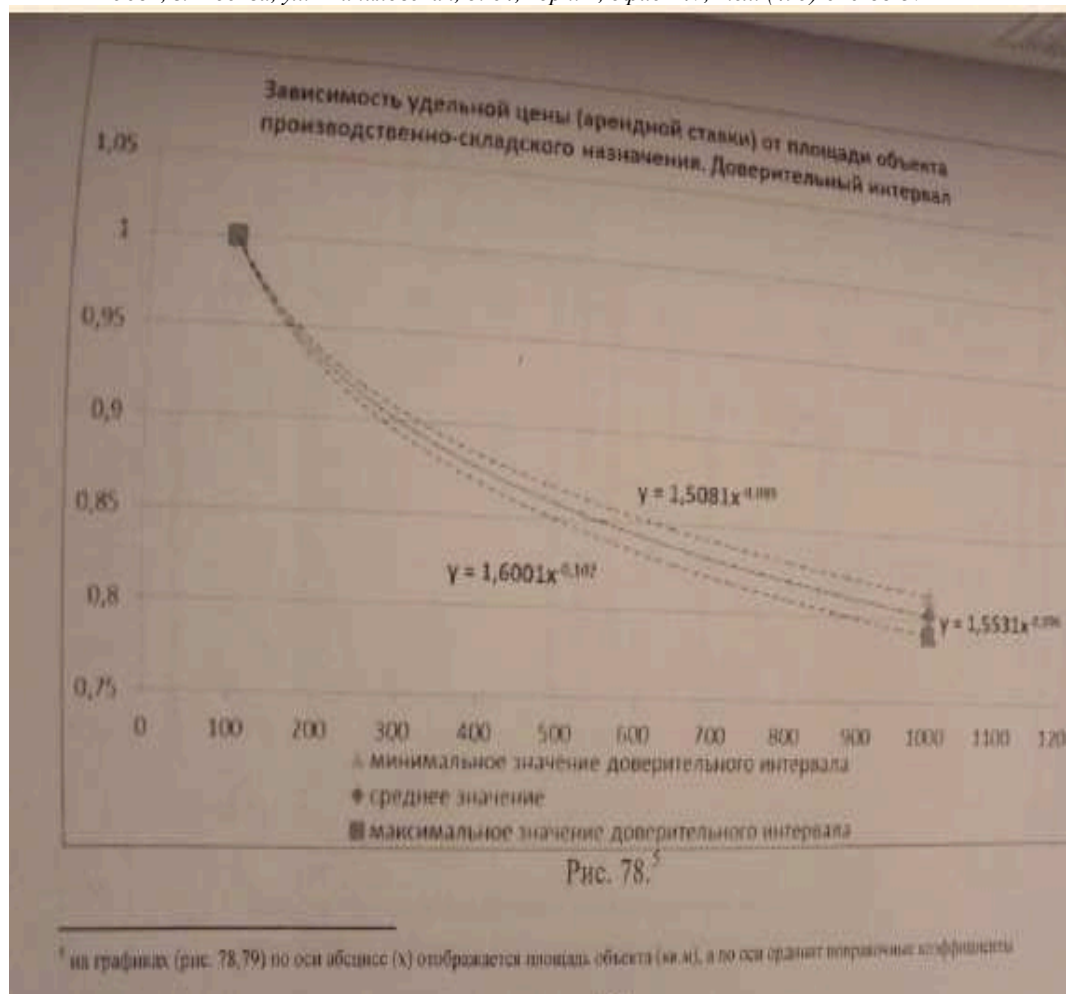
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	16%	18%

#### *Корректировка на местоположение*

Анализ рынка продаж и предложений жилой недвижимости, а также сопоставление данных по рынку недвижимости в различных районах Московской области позволяет вычислить поправку на эти факторы. При этом по мере удаления от основных транспортных магистралей, объектов инфраструктуры стоимость одного квадратного метра объектов недвижимости уменьшается. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо, корректировка не вводилась.

#### *Корректировка на площадь*

Размер общей площади влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости. Чем больше площадь, тем, как правило, меньше стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости. Как правило, чем больше площадь объекта, тем его цена за квадратный метр несколько снижается. Корректировка вносилась согласно выбранной зависимости:  $y=1,5531x^{-0,096}$  (Том II. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А.)



Корректировка составила:

Площадь	Площадь	Значение функции	Корректировка
<b>Объект оценки</b>	<b>3 937,00</b>	0,70	-
<b>Аналог 1</b>	<b>3 651,00</b>	0,71	-1,4%
<b>Аналог 2</b>	<b>3 270,00</b>	0,71	-1,4%
<b>Аналог 3</b>	<b>3 150,00</b>	0,72	-2,8%
<b>Аналог 4</b>	<b>2 600,00</b>	0,73	-4,1%

#### Техническое состояние здания

Техническое состояние объектов-аналогов удовлетворительное, объекта оценки - неудовлетворительное. Корректировка вносилась за счет сопоставления физического износа.

Износы связаны с потерей рыночной стоимости, - поэтому их вклады в стоимость объектов могут быть проверены с помощью сопоставимых выборок данных, используя метод рыночной экстракции.

Для проведения анализа использовались данные по производственным помещениям, расположенным в капитальных зданиях I и II групп капитальности (конструктивные системы КС-1 и КС-4), в диапазоне площадей 1000:2500 кв. м.

Для аппроксимации зависимостей использовались формулы линейной и квадратично - линейной регрессии:

Устанавливалось наличие и вид зависимости между относительной стоимостью объектов (ОС) и относительным физическим износом (ОИ).



## Аппроксимирующие зависимости и коэффициенты корреляции.

Объекты	линейная зависимость		линейно-квадратичная зависимость	
	формула	коэф. корреляции	формула	коэф. корреляции
Квартиры	$OC = 1,24 \cdot OI + 0,91 \cdot OI^2$	0,02	$OC = 1,10 \cdot OI + 0,82 \cdot OI^2$	0,93
Специальные помещения	$OC = 1,14 \cdot OI + 1,07 \cdot OI^2$	0,85	$OC = 1,02 \cdot OI + 0,81 \cdot OI^2$	0,94
Производственные помещения	$OC = 1,09 \cdot OI + 0,92 \cdot OI^2$	0,05	$OC = 0,98 \cdot OI + 0,84 \cdot OI^2$	0,97
Торговые помещения	$OC = 1,10 \cdot OI + 0,90 \cdot OI^2$	0,84	$OC = 0,97 \cdot OI + 0,81 \cdot OI^2$	0,95
Загородные владения	$OC = 1,15 \cdot OI + 0,98 \cdot OI^2$	0,05	$OC = 1,05 \cdot OI + 0,89 \cdot OI^2$	0,97

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/10.html>

Наиболее приемлемые коэффициенты корреляции (0,93:0,97) получены при линейно - квадратичной аппроксимации зависимостей. Линейные зависимости имеют низкие коэффициенты корреляции (0,82:0,86) и отклоняются.

Корректировка на величину износа была рассчитана по формуле:

$$0,98 - 0,94 * OI^2$$

Величина физического износа объектов-аналогов была принята согласно информации и фотографиям, представленным на сайтах размещения объектов и согласно проведенным телефонным переговорам с представителями собственников объекта о техническом состоянии объекта, а также шкале оценок, представленной ниже.

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости		
Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Источник информации: Международный оценочный консорциум (МОК-Информ), <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Объекты-аналоги эксплуатируются и находятся в хорошем состоянии, величина износа принимается согласно шкале и дате ввода в эксплуатацию. Средний износ по оцениваемому комплексу рассчитан как средневзвешенная величина по оцененным в затратном подходе позициям и составляет 31% (состояние хорошее).

Наименование объекта недвижимости	Административное здание	Производственный корпус	Ангар	Трансформаторная подстанция	Канализационно-насосная станция	Проходная	Бывшая станция перекачки и конденсата	Сеть газопровода высокого давления	Сеть газопровода низкого давления	
								протяженность - 110,9 м; диаметр - 100 мм, сталь	протяженность - 10,8 м; диаметр - 100 мм, полипропилен	протяженность - 230,8 м; диаметр - 50 мм полипропилен
Износ	30,4%	30,4%	64,0%	19,2%	19,2%	19,2%	90,0%	22,5%	18,0%	18,0%
Стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб.	35 585 286	33 426 318	3 613 141	1 708 752	654 362	1 428 416	54 503	420 260	62 823	797 150
Доля износа в объекте оценки	13,91%	13,07%	2,97%	0,42%	0,16%	0,35%	0,06%	0,12%	0,01%	0,18%
Средневзвешенный износ	31%									

Аналог № 4 введен в эксплуатацию в 2013 г. Корректировка составила:

	Объект оценки	Объект-аналог №1
Дата ввода		01.01.2013
Количество лет		4,0
Срок жизни		125
Износ	31,0%	3,2%
Расчетный коэффициент	0,889666	0,97903744
Корректировка		-9%

#### *Корректировка на назначение площадей*

Оцениваемый объект в составе площадей имеет холодный ангар. Его доля в оцениваемом комплексе составляет 11%. Оцениваемые объекты представляют собой административно-производственные площади. Корректировка на площадь холодного склада составит:

Наименование	Производственно-складские площади	Холодный склад (ангар)
Арендная ставка 1 кв. м/руб. /год (данные раздел 11.2)	8550	1530
Отношение холодных складских помещений к производственно-административным	-0,82	
Доля складских помещений (площадь холодного ангара)	0,11	
Корректировка	-0,09	

#### *Корректировка на наличие дополнительных улучшений*

Объект оценки №1 имеет ж/д ветку, заходящую территорию. Корректировка составила  $1/1,15-1=-13\%$  (Том II. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А.).

#### **Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам**

Объекты-аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение

полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки, рассчитанную методом сравнения продаж.

Процесс корректировок и расчета стоимости прав на земельный участок содержится в Таблице 11.8. Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки (зданий и строений), рассчитанная сравнительным подходом, составляет на дату оценки, с учетом веса стоимости зданий и строений, полученной при применении затратного подхода, округленно:

№ п.п.	Наименование	Коэффициент весомости (ЗП)	Рыночная стоимость объектов оценки в рамках сравнительного подхода с учетом НДС, руб.
1	Административное производственное здание, Кадастровый номер: 50:08:0000000:76267, условный номер 50:08:12:04346:005, Площадь: 724,7 кв.м.	0,4624237	33 344 093
2	Производственный корпус; Кадастровый номер: 50:08:0000000:8758, условный номер 50:08:12:04346:007, Площадь: 2 694,7 кв.м.	0,4343683	31 321 100
3	Ангар, Кадастровый (условный) номер: 50:08:0000000:76265, условный номер: 50:08:12:04346:003, Площадь: 432,1 кв.м.	0,046952	3 385 585
4	Трансформаторная подстанция, Кадастровый номер: 50:08:0000000:76263, условный номер: 50:08:12:04346:006, Площадь: 42,2 кв.м.	0,0222049	1 601 131
5	Канализационно-насосная станция, Кадастровый номер: 50:08:0000000:8755, условный номер: 50:08:12:04346:001, Площадь: 24,9 кв.м.	0,0085033	613 148
6	Проходная, Кадастровый номер: 50:08:0000000:76264, условный номер: 50:08:12:04346:002, Площадь: 14,1 кв.м.	0,018562	1 338 455
7	Бывшая станция перекачки конденсата, Кадастровый номер: 20:08:0000000:8761, условный номер: 50:08:12:04346:008, Площадь: 4,3 кв.м.	0,0007083	51 071
8	Сеть газопровода высокого давления, ГРПШ МРП-1000, Кадастровый номер: 50:08:0000000:146681, условный номер: 50-50-08/092/2008-402, Площадь: 110,9 м.	0,0054612	393 791
9	Сеть газопровода низкого давления, Кадастровый номер: 50:08:0000000:146538, условный номер: 50-50-08/128/2008-205, Площадь: 240,9 м.	0,0008164	805 811
	<b>Итого</b>	<b>1,000000</b>	<b>72 854 185</b>

Таблица 26. Описание объектов-аналогов для производственно-складского комплекса

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>Цена предложения, рублей</b>	3 937,00	156 000 000	120 000 000	90 000 000	80 000 000
<b>S общая, кв.м</b>	23 200,0	3 651	3 270	3 150	2 600
<b>ЗУ, площадь кв. м</b>	23 200,00	21 000	10 000	6 600	14 000
<b>Местоположение</b>	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, Букарево, 42 км от МКАД	Истринский район, объект находится между Новорижским и Волоколамским, 40 км от МКАД	Истринский район, п. Север, 38 км от МКАД	Солнечногорский район, г. Солнечногорск, Промышленная улица, 1А, 42 км от МКАД	Солнечногорский район, д. Пешки, 39 км от МКАД
<b>Текущее состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Отличное
<b>Объем передаваемых прав</b>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<b>Условия финансирования</b>	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
<b>Условия продажи</b>	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
<b>Дата предложения</b>	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<b>Дополнительная информация</b>	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс, наличие ж/д ветки	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
<b>Тел. для дополнительной информации</b>	-	+7 (926) 716-56-69	+7 (964) 724-71-07	+7 (926) 258-37-62	+7 (915) 368-51-71
<b>Источник информации</b>	-	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/pr oizvodstvo-istra-107501503/">http://realty.dmir.ru/sale/pr oizvodstvo-istra-107501503/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/pr oizvodstvo-severnoy-112959538/">http://realty.dmir.ru/sale/pr oizvodstvo-severnoy-112959538/</a>	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-ofisnoe_pomeschenie_3150_m_804587013">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-ofisnoe_pomeschenie_3150_m_804587013</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/sklad-peshki-151433490/">http://realty.dmir.ru/sale/sklad-peshki-151433490/</a>

Таблица 27. Корректировка сравнимых продаж

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Цена предложения	[руб.]		156 000 000	120 000 000	90 000 000	80 000 000
Общая площадь здания	[кв.м]	3 937,00	3 651	3 270	3 150	2 600
Площадь земельного участка	[кв.м]	23 200,00	21 000	10 000	6 600	14 000
Стоимость земельного участка	[руб.]		41 475 000	19 750 000	13 035 000	27 650 000
Стоимость улучшений, руб.	[руб.]		115 970 000	101 695 000	78 410 000	53 795 000
Стоимость единицы улучшений, руб. кв. м	[руб./кв.м]		31 764	31 099	24 892	20 690
Качество прав на объект	Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	[%]		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м.]		31 764	31 099	24 892	20 690
Условия финансирования	Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
	Корректировка, [%]		0	0	0	0
Корректировка	[%]		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость			31 764	31 099	24 892	20 690
Особые условия	Условия совершения сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	[%]		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость			31 764	31 099	24 892	20 690
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
	Корректировка, [%]		0%	0%	0%	0%
	Отличие цены предложения от цены сделки	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
	Корректировка, [%]		-18,0%	-18,0%	-18,0%	-18,0%
Скорректированная стоимость			26 046	25 501	20 411	16 966
Местоположение		Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, Букарево, 42 км от МКАД	Истринский район, объект находится между Новорижским и Волоколамским, 40 км от МКАД	Истринский район, п. Север, 38 км от МКАД	Солнечногорский район, г. Солнечногорск, Промышленная улица, 1А, 42 км от МКАД	Солнечногорский район, д. Пешки, 39 км от МКАД
	Корректировка, [%]		0%	0%	0%	0%
	Типичное использование окружающей недвижимости	Административное, производственное	Административное, производственное	Административное, производственное	Административное, производственное	Административное, производственное
Корректировка, [%]			0%	0%	0%	0%
Физические характеристики	Общая площадь объекта, [кв. м]	3 937,00	3 651,00	3 270,00	3 150,00	2 600,00
	Корректировка, [%]	-	-1,4%	-1,4%	-2,8%	-4,1%
	Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Отличное
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	-9%
	Доля холодных складов	0,11	0%	0%	0,00	0%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			-9%	-9%	-9%	-9%
Экономические характеристики	Корректировка	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
	Текущее использование	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
Сервис и дополнительные элементы	Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%	0%
	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	Вода, отопление, электричество, газ, канализация	Вода, отопление, электричество, газ, канализация	Вода, отопление, электричество, газ, канализация	Вода, отопление, электричество, газ, канализация	Вода, отопление, электричество, газ, канализация
Наличие дополнительных улучшений	Корректировка, [%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	-	нет	ж/д ветка	нет	нет	в наличии
Общая чистая коррекция	Корректировка, [%]	-	-13,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м.]	-	-23,4%	-10,4%	-11,8%	-22,1%
Средневзвешенная рыночная стоимость с учетом НДС	[руб./кв.м.]	-	19 951	22 849	18 003	13 217
Общая площадь улучшений	[кв. м]	-	<b>18 505</b>			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС	[руб.]	-	<b>3 937,00</b>			
			<b>72 854 185</b>			

## 11.2. Оценка доходным подходом

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для аналогичных объектов.
- Оценка потерь от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяет действительный валовой доход.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости. Расчетная величина издержек вычитается из действительного валового дохода.
- Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость рядом способов, выбор которых зависит от полноты и качества исходной информации.

**Метод прямой капитализации** наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

**Метод дисконтирования денежного потока** более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости ( $V$ ) рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_o},$$

где:

- $NOI$  – чистый операционный доход;
- $R_o$  – общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчет общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Рыночная стоимость земельных участков под объектами капитального строительства определялась в рамках затратного подхода, Раздел 11.3.

### Определение валового потенциального дохода.

Для оценки величины рыночной арендной платы использованы данные по аренде зданий подобного назначения, сопоставимых с оцениваемым в зоне расположения объекта оценки. Дополнительно при анализе учитывались такие критерии как местоположение, состояние, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств. Более

подробная характеристика объектов-аналогов приведена в Таблице 24. Процесс корректировок и выведения величины арендной ставки содержится в Таблице 25.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимого имущества в ставки аренды аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- передаваемые права на здание;
- финансовые условия;
- условия аренды;
- снижение арендной ставки в процессе торгов;
- дата предложения;
- местоположение;
- назначение объекта;
- наличие дополнительных улучшений;
- состояние объекта оценки.

### **Выбор объектов - аналогов**

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде помещений сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и прочее. В результате исследования рынка и сбора информации о сделках или предложениях по аренде объектов, аналогичных объекту оценки, были получены данные о выставленных на рынок объектах на дату оценки. Принятые для расчета арендные ставки включают эксплуатационные расходы и НДС (согласно тексту объявлений и телефонному опросу).

### ***Определение арендных ставок на производственные и складские неотапливаемые помещения, соответствующие оцененным аналогам***

#### *Корректировка на объем передаваемых прав*

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае коэффициент корректировки по данному фактору равен 1,00, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в аренду.

#### *Корректировка на финансовые условия*

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех объектов-аналогов равен 1,00.

#### *Корректировка на условия аренды*

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках сдачи в аренду, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, коэффициент корректировки по данному фактору для всех объектов-аналогов равен 1,00.

#### *Корректировка на дату предложения*

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех объектов-аналогов равен 1,00.

#### *Корректировка на торг*

В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. В связи с этим, для расчетов Оценщик использовал информацию о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости на рынке. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.



В рамках данного Отчета корректировка на торг вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости для активного рынка («Справочник оценщика недвижимости. Том I. Производственно-складская недвижимость и сходные и типы объектов», Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А.). Таким образом, скидка на торг принята в 10% для производственно-складских помещений, следовательно, коэффициент корректировки составил 0,90.

д.т.т. Активный рынок  
Значения скидок на торг, установленные на  
городах России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Средние	Доверительный интервал	Доверительный интервал
<b>Цены предложения объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	9%	15%
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	12%	11%	13%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	11%	13%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10%	15%	11%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	10%	12%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	9%	11%
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	10%	9%	11%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	9%	11%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13%	15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	9%	11%

158

#### *Корректировка на местоположение*

Местоположение является ключевым фактором при формировании цены на недвижимость. Это объясняется различной стоимостью земли, престижностью района нахождения объекта недвижимости и т.п. Анализ рынка аренды недвижимости, а также сопоставление данных по рынку недвижимости в различных районах Истринского района позволяет вычислить поправку на эти факторы. В данном случае рассматриваются объекты-аналоги, имеющие схожее местоположение с объектами оценки, поэтому введение корректировки на местоположение не требуется.

#### *Корректировка на размер*

В рамках данного Отчета корректировка на площадь не вводилась, так как помещения объекта оценки могут быть сданы в аренду частями, как и помещения объектов-аналогов.

#### *Корректировка на дополнительные улучшения (структуру операционных расходов)*

В аналог №2 не включены коммунальные платежи (производственно-административные помещения). Доля коммунальных платежей в расходах оставляет около 7%, 71% доля затрат на аренду (<http://www.rview.ru/sklad102.html>). Следовательно корректировка составит  $=0,07*0,71=0,05$ . Корректировка составит 5%.

В аналог №2 не включено электричество. Доля электричества в коммунальных платежах составляет 80%. Следовательно корректировка составит  $0,8*0,07*0,71=4\%$ .



#### *Корректировка на ремонт и отделочные работы*

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, не требующем капитального ремонта. Состояние внутренних помещений удовлетворительное.

В результате расчетов величина арендной ставки по помещениям объекта оценки составит:

- для производственно-административных помещений – 8 798 руб./кв.м/год.
- для складских, не отапливаемых площадей – 1 530 руб./кв.м/год.

Таблица 28. Описание объектов-аналогов (производственно-административные помещения)

	Объект оценки	Объект №1	Объект №4	Объект №5
S общая, кв.м	724,7 2694,7	20,0	507,0	555,0
Стоимость аренды 1кв.м., рублей/год		9 600	7 200	11 700
Местоположение	г. Москва, проезд Комсомольской площади, д. 12.	Московская область, Истра, д. Высоково, ул Центральная, д.81	Московская область, Истринский район, с. Новопетровское, ул. Фабричная	Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/пос, д. Лешково
Текущее состояние	Требует капитального ремонта	Требует капитального ремонта	Требует капитального ремонта	Требует капитального ремонта
Объем передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		текущая	текущая	текущая
Дополнительная информация		Производственное помещение	Производственное помещение, коммунальные платежи оплачиваются отдельно	Производственное помещение, электричество оплачивается отдельно
Телефон для дополнительной информации		+7 985 997-23-30	+7 915 134-41-27	+7 964 724-71-07 , +7 916 005-93-63
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_20_m_857331932">https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_20_m_857331932</a>	<a href="https://istra.cian.ru/rent/commercial/154031564/">https://istra.cian.ru/rent/commercial/154031564/</a>	<a href="https://istra.cian.ru/rent/commercial/150971369/">https://istra.cian.ru/rent/commercial/150971369/</a>

Таблица 29. Корректировка арендных ставок (складские холодные помещения)

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
S общая, кв.м	432,1	400,0	1456,0	2340,0
Стоимость аренды 1кв.м., рублей/год		1 500	1 800	1 800
Местоположение	Московская область, Истринский район, с/п Букаревское, д. Букарево,	Солнечногорский район, п. , Поваровка, улица 8, Марта, 8	Истринский район, д. Черная	Истринский район, Румянцево
Текущее состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Объем передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		текущая	текущая	текущая
Дополнительная информация		Холодный склад	Холодный склад	Холодный склад
Телефон для дополнительной информации		+7 903 787-17-17	+7 (915) 052-55-58	+7 (495) 565-37-88
Источник информации		<a href="http://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/www/11606524936/">http://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/www/11606524936/</a>	<a href="http://www.realtymag.ru/sklad/arenda/3576042">http://www.realtymag.ru/sklad/arenda/3576042</a>	<a href="http://snimisklad.ru/arenda/sklad/1186/%D1%81%D0%BD%D1%8F%D1%82%D1%8C%20%D1%85%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D1%81%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4">http://snimisklad.ru/arenda/sklad/1186/%D1%81%D0%BD%D1%8F%D1%82%D1%8C%20%D1%85%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D1%81%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4</a>

**Таблица 30. Корректировка арендных ставок (производственно-административные помещения)**

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
S общая кв. м.	724,7; 2694,7	20	507	555
<b>Стоимость аренды 1 кв.м-год., рублей</b>		<b>9600</b>	<b>7200</b>	<b>11700</b>
Коэффициент корректировки на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>9 600</b>	<b>7 200</b>	<b>11 700</b>
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>9 600</b>	<b>7 200</b>	<b>11 700</b>
Коэффициент корректировки на условия продажи		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>9 600</b>	<b>7 200</b>	<b>11 700</b>
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>9 600</b>	<b>7 200</b>	<b>11 700</b>
Коэффициент корректировки на торги		0,90	0,90	0,90
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>8 640</b>	<b>6 480</b>	<b>10 530</b>
Коэффициент корректировки на местоположение		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>8 640</b>	<b>6 480</b>	<b>10 530</b>
Коэффициент корректировки на размер помещения		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>8 640</b>	<b>6 480</b>	<b>10 530</b>
Коэффициент корректировки на наличие дополнительных улучшений		1,00	1,05	1,04
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>8 640</b>	<b>6 804</b>	<b>10 951</b>
Коэффициент корректировки на ремонт и отделочные работы		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>8 640</b>	<b>6 804</b>	<b>10 951</b>
<b>Средневзвешенная стоимость аренды, рублей/1кв. м./год.</b>	<b>8 798</b>			

Таблица 31. Корректировка арендных ставок (склады холодные)

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
<b>S общая кв. м.</b>	<b>432,1</b>	<b>400</b>	<b>1456</b>	<b>2340</b>
<b>Стоимость аренды 1 кв.м-год., рублей</b>		<b>1500</b>	<b>1800</b>	<b>1800</b>
Коэффициент корректировки на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>1 500</b>	<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>1 500</b>	<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
Коэффициент корректировки на условия продажи		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>1 500</b>	<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>1 500</b>	<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
Коэффициент корректировки на торги		0,90	0,90	0,90
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>1 350</b>	<b>1 620</b>	<b>1 620</b>
Коэффициент корректировки на местоположение		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>1 350</b>	<b>1 620</b>	<b>1 620</b>
Коэффициент корректировки на размер помещения		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>1 350</b>	<b>1 620</b>	<b>1 620</b>
Коэффициент корректировки на наличие дополнительных улучшений (структура арендных платежей)		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>1 350</b>	<b>1 620</b>	<b>1 620</b>
Коэффициент корректировки на ремонт и отделочные работы		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>1 350</b>	<b>1 620</b>	<b>1 620</b>
<b>Средневзвешенная стоимость аренды рублей/Кв. м./год.</b>	<b>1 530</b>			

**Определение чистого операционного дохода**

Для расчета чистого операционного дохода оценщиками был сформирован реконструированный отчет о доходах и расходах (Таблица 30), включающий следующие статьи:

- потенциальный валовой доход;
- действительный валовой доход;
- операционные расходы.

**Потери арендной платы от наличия вакантных помещений и от недосбора платежей**

Исследование рынка и обзор услуг по предоставлению в аренду помещений, аналогичных по площади и функциональному назначению объекту оценки, показывает, что уровень свободных помещений составляет согласно Справочнику оценщика недвижимости для активного рынка («Справочник оценщика недвижимости. Том I. Производственно-складская недвижимость и сходные и типы объектов», Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А.).

- 12% для производственно-складских помещений.

Поправка на потери при сборе арендной платы определена в размере 0%, что связано, прежде всего, с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

**7.2.1. Активный рынок**  
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, Б)	12,6%	11,6%	13,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

**7.1.1. Активный рынок**  
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 1

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные производственно-складские объекты	14%	12%	16%
1.3 Объекты складского назначения для пищевой промышленности	14%	12%	16%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10%	9%	11%
1.5 Объекты производственного назначения обслуживающего производственного назначения	13%	12%	14%

Потери от недосбора арендной платы и несвоевременности платежей для проведения расчетов не учитывались и были приняты равными 0%, т.к. по принятой практике в Московском регионе в договорах аренды предусматривается авансовый (или обеспечительный) платеж в размере месячной арендной платы за арендуемые помещения, который погашается за последний месяц аренды.

## Операционные расходы

*Операционные расходы (ОР или ОЕ)* — это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объектов и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

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

*Условно-постоянные* расходы – это расходы, размер которых не зависит от коэффициента недозагрузки площадей и включают в себя платежи по налогам на имущество, страховые отчисления, некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

*Условно-переменные* расходы – это периодические ежегодные расходы величина которых зависит от загрузки площадей.

Наиболее типичный перечень переменных расходов:

- коммунальные платежи;
- текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на зарплату;
- расходы на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- расходы на рекламу и заключение арендных договоров;
- расходы на консультации и юридическое обслуживание;
- расходы на управление.

Оценщиком были использованы данные о операционных расходах, согласно («Справочник оценщика недвижимости. Том I. Производственно-складская недвижимость и сходные и типы объектов», Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А.). Оценщиком сделано допущение, что усредненные операционные расходы соответствуют расходам оцениваемых объектов:

- 18% для складских.

7.2.1. Активный рынок  
Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17% - 19%
1.2 Специализированные высокоскладские объекты	18%	17% - 19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	20%	19% - 21%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18%	17% - 19%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	17% - 19%

**Расчет стоимости объекта оценки**

Настоящий метод представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

Доходный подход предполагает, что покупатель не заплатит за недвижимость больше того дохода (приведенного, разумеется, к настоящему моменту), который может быть от нее получен в наилучшем варианте его использования. Для проведения оценки доход от арендных поступлений дисконтируется. Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен в результате анализа поступлений наличности.

**Подраздел 3. Определение ставки капитализации**

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

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

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

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

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

где:

- $Y_{on}$  – норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями
- $Y_{of}$  – норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

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

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

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

где:

- $Y_{on}$  – норма дохода на капитал;
- $Y_{rf}$  – безрисковая ставка;
- $Y_{fm}$  – премия за риск рынка недвижимости;
- $Y_L$  – премия за риск ликвидности;
- $Y_r$  – премия за риск управления недвижимостью.

*Под безрисковой ставкой* понимают ставку сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы.

Для определения безрисковой ставки необходимо из возможного набора инвестиционных инструментов выделить активы, обладающие наименьшими рисками.



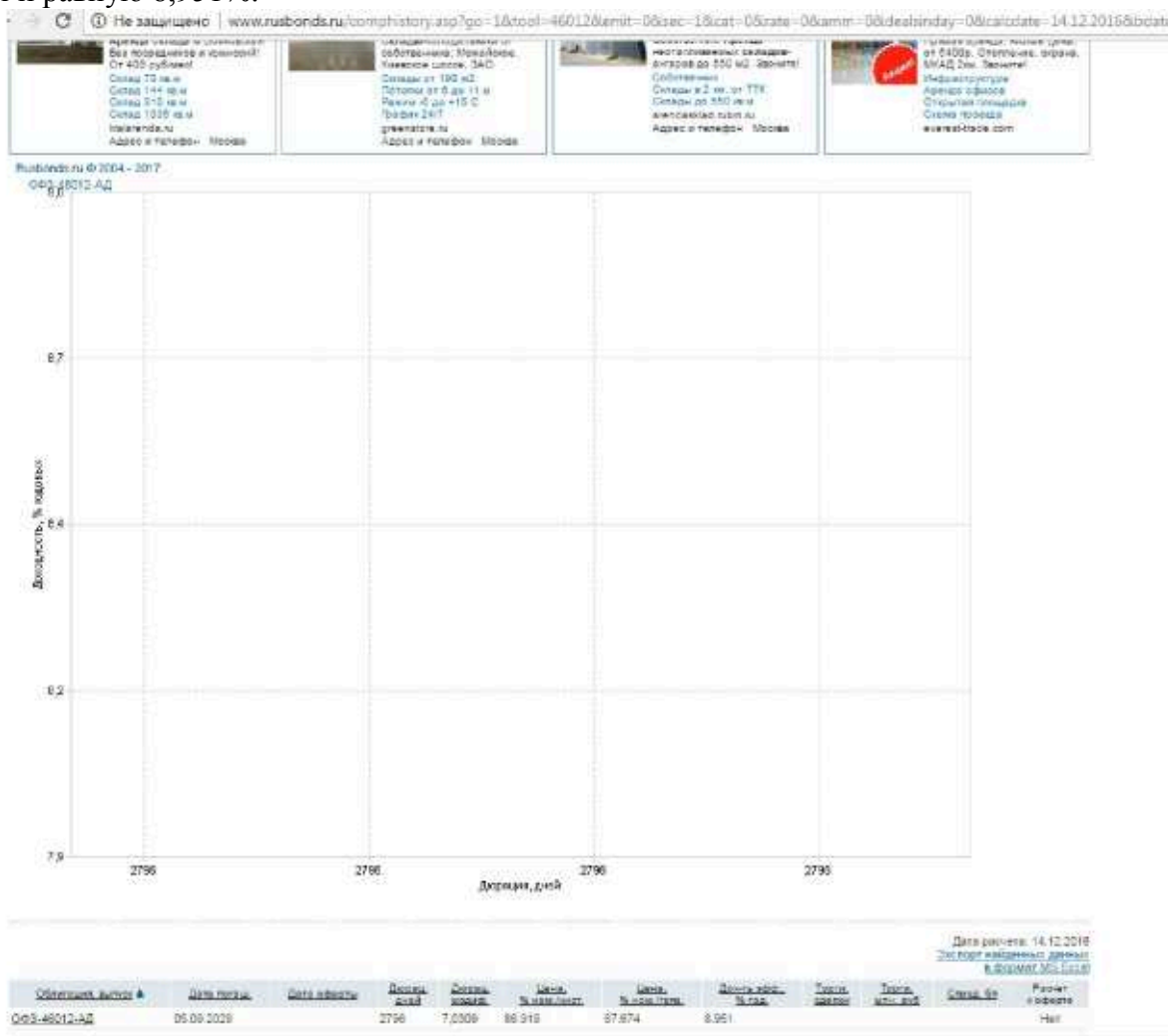
Эти активы имеют следующие характеристики: известные доходы (не прогнозируемые), минимальный риск потери стоимости, высокая ликвидность, соизмеримость срока обращения «безрискового» финансового инструмента со сроком погашения, равным сроку реализации моделируемого инвестиционного проекта.

В оценочной практике при использовании метода прямой капитализации в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается ОФЗ (облигации федерального займа с переменным купоном, учитывающие изменение экономической ситуации, которые были выпущены в России) (в рублях), выпущены федеральным правительством (Россия-2017).

Приобретая облигации с фиксированной доходностью, инвестор рискует тем, что до срока погашения может произойти ухудшение экономической ситуации и темп роста цен будет выше, чем уровень доходности.

Устанавливая цену отсечения на определенном уровне, эмитент среди прочих факторов учитывает и прогнозные оценки темпов инфляции на период размещения.

В качестве безрисковой ставки Оценщики приняли эффективную доходность к погашению ОФЗ сроком погашения не более 5 лет, сложившуюся на дату проведения оценки и равную 8,951%.



Источник информации: <http://rusbonds.ru>

*Премия за риск рынка недвижимости* – учитывает вероятность неполучения прибыли и невозврата первоначально вложенных средств и соответствует размещению капитала в данный вид недвижимости.

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1						
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1						
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный		1								
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		6	1	0	3	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		6	2	0	12	0	0	0	0	0	0
Сумма		20									
Количество факторов		10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости, %		2,00									

*Риск ликвидности*

Типичный срок экспозиции объектов недвижимости, на рынке коммерческой недвижимости составляет 5-12 месяцев. На настоящее время он составляет выше пяти месяцев. В рамках данной работы, учитывая расположение объекта оценки, Оценщик счел целесообразным принять значение срока экспозиции, равное 9 месяцам.

Безрисковая ставка составляет 8,951% годовых. Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$P_{\text{ликв}} = \frac{R_b \times L}{Q}$$

где:

P – премия за низкую ликвидность;

R<sub>b</sub> - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

Премия за риск ликвидности для оцениваемого объекта рассчитывается исходя из срока экспозиции равного 9 месяцам по следующей формуле:

$$\text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12 = 8,951\% \times 12 / 12 = 8,951$$

Таким образом, Премия за риск ликвидности составит 8,951%.

*Риск управления недвижимостью* отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Надбавка на необходимость управления была принята на основании процентных ставок, взимаемых брокерскими конторами за управление капиталом (недвижимостью), предоставленным в их распоряжение.

Оценщиком было проведено исследование, основанное на консультации и опыте управляющих компаний. В ходе переговоров с сотрудниками организаций была получена следующая информация относительно процентной ставки:

Таблица 32.

Наименование организации	Сфера деятельности	Контактная информация	Процентная ставка
Компания МАТОРИН	Сфера проектирования, управления и технического обслуживания объектов недвижимости	8-495-5-444-000, контактное лицо: Юлия	1-3%
Управляющая компания «Сервисные технологии»	Управление недвижимостью	8-495-223-11-81, контактное лицо: Сергей	2-4%
Компания BLUESTONE GROUP	Услуги в секторе коммерческой недвижимости	8-495-585-06-05	1-3%
Управляющая компания «Цепелин»	Управление недвижимостью	8-495-690-89-39, контактное лицо: Марианна – начальник отдела по работе с новыми объектами	1-2%

С учетом состояния рынка и типа недвижимости величина риска управления недвижимостью принята оценщиком в 1%

Таким образом, ставка дохода на инвестиционный капитал ( $R_{\text{дох кап}}$ ) равна:

$$O_n = 8,951\% + 2,00\% + 1,00\% + 8,951\% = 20,90\%.$$

Определение нормы возврата (SFF), а, следовательно, и ставки капитализации ( $R_{\text{кап}}$ ) зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

Норма возврата капитала - ежегодная ставка, по которой капитал, инвестированный в актив с уменьшающейся стоимостью, возмещается из дохода, получаемого от этого актива.

Общая формула для расчета коэффициента капитализации выглядит следующим образом:

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} \pm \Delta * R_{\text{фактор фонда возмещения}}, \text{ где}$$

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

$R_{\text{дох кап}}$  – ставка дохода на капитал

$R_{\text{фактор фонда возмещения}}$  – фактор фонда возмещения (SFF(n, Y))

$\Delta$  – изменение стоимости недвижимости (устаревание, либо удорожание в будущем).

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

- Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.
- Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

- Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

#### Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ом возмещении капитала равна  $1/n$ .

$$SFF = \frac{1}{n}$$

где:

$n$  – время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах;

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

В Исполнитель прогнозирует стабильный и постоянный доход за время владения объектом.

Срок оставшейся полезной жизни Исполнителем был принят равным:

Здания -87 лет, ангар – 18 лет .

Рассчитанная норма возврата имеет ничтожно малое значение, исполнители посчитали возможным округлить полученные результаты до сотых долей, таким образом, ставка капитализации для Объекта оценки будет равна:

Расчет общего коэффициента капитализации для чистого операционного дохода приведен в таблице.

Таблица 33. Расчет коэффициента капитализации

№ п/п	Наименование	Административное производственное здание, Кадастровый номер: 50:08:0000000:76267, условный номер 50:08:12:04346:005, Площадь: 724,7 кв.м.; Производственный корпус; Кадастровый номер: 50:08:0000000:8758, условный номер 50:08:12:04346:007, Площадь: 2 694,7 кв.м.	Ангар, Кадастровый (условный) номер: 50:08:0000000:76265, условный номер: 50:08:12:04346:003, Площадь: 432,1 кв.м.
1	Безрисковая ставка	8,951%	8,951%
2	Премия за риск рынка недвижимости	2,00%	2,000%
3	Премия за риск управления недвижимостью	1,00%	1,000%
4	Премия за риск ликвидности	8,951%	8,951%
5	Ставка дохода на капитал	<b>20,90%</b>	<b>20,90%</b>
6	Фактор фонда возмещения	0,00516%	2,43293%
7	Ставка капитализации	<b>20,91%</b>	<b>23,33%</b>
8	Срок оставшейся экономической жизни, лет	<b>87,0</b>	<b>18,0</b>

**Расчет рыночной стоимости объекта оценки**

Подставляем найденные значения в формулу для расчета стоимости производственно-складского комплекса (V), с учетом НДС получим:

$$V = \frac{NOI}{Ro} \times 1,18$$

Таблица 34. Расчет рыночной стоимости

№	Наименование	Административное производственное здание, Кадастровый номер: 50:08:0000000:76267, условный номер 50:08:12:04346:005, Площадь: 724,7 кв.м.	Производственный корпус; Кадастровый номер: 50:08:0000000:8758, условный номер 50:08:12:04346:007, Площадь: 2 694,7 кв.м.	Ангар, Кадастровый (условный) номер: 50:08:0000000:76265, условный номер: 50:08:12:04346:003, Площадь: 432,1 кв.м.
1	Площадь Объекта оценки (S), кв.м.	724,7	2694,7	432,1
2	Арендная плата (Аст), руб./кв.м/год с НДС	8798	8798	1530
3	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	6 375 911	23 707 971	661 113
4	Коэффициент загрузки помещений (Кз)	88,0%	88,0%	88,0%
5	Коэффициент сбора платежей (Кс)	1,00	1,00	1,00
6	Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	5 610 802	20 863 014	581 779
7	Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), руб./год	1 004 334	3 755 343	104 720
10	Чистый операционный доход (ЧОДоб), руб./год	4 606 468	17 107 671	477 059
11	Коэффициент капитализации	20,91%	20,91%	23,33%
12	<b>Рыночная стоимость Объекта, руб. с НДС</b>	<b>22 029 976</b>	<b>81 815 739</b>	<b>2 044 831</b>
13	<b>Стоимость комплекса</b>	<b>105 890 546</b>		
14	Стоимость ЗУ, земли промышленности (раздел 11.3)	38 628 000		
15	Стоимость зданий	67 262 546		

**Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам**

Объекты-аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки, рассчитанную методом сравнения продаж.

Процесс корректировок и расчета стоимости прав на земельный участок содержится в Таблице 11.8. Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки (зданий и строений), рассчитанная сравнительным подходом, составляет на дату оценки, с учетом веса стоимости зданий и строений, полученной при применении затратного подхода, округленно:

№ п.п.	Наименование	Коэффициент весомости (ЗП)	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом, с учетом НДС, руб.
1	Административное производственное здание, Кадастровый номер: 50:08:0000000:76267, условный номер 50:08:12:04346:005, Площадь: 724,7 кв.м.	0,4576826	30 784 897
2	Производственный корпус; Кадастровый номер: 50:08:0000000:8758, условный номер 50:08:12:04346:007, Площадь: 2 694,7 кв.м.	0,4299149	28 917 171
3	Ангар, Кадастровый (условный) номер: 50:08:0000000:76265, условный номер: 50:08:12:04346:003, Площадь: 432,1 кв.м.	0,0464707	3 125 738
4	Трансформаторная подстанция, Кадастровый номер: 50:08:0000000:76263, условный номер: 50:08:12:04346:006, Площадь: 42,2 кв.м.	0,0219772	1 478 242
5	Канализационно-насосная станция, Кадастровый номер: 50:08:0000000:8755, условный номер: 50:08:12:04346:001, Площадь: 24,9 кв.м.	0,0084161	566 088
6	Проходная, Кадастровый номер: 50:08:0000000:76264, условный номер: 50:08:12:04346:002, Площадь: 14,1 кв.м.	0,0183717	1 235 727
7	Бывшая станция перекачки конденсата, Кадастровый номер: 20:08:0000000:8761, условный номер: 50:08:12:04346:008, Площадь: 4,3 кв.м.	0,000701	47 151
8	Сеть газопровода высокого давления, ГРПШ МРП-1000, Кадастровый номер: 50:08:0000000:146681, условный номер: 50-50-08/092/2008-402, Площадь: 110,9 м.	0,0054052	363 568
9	Сеть газопровода низкого давления, Кадастровый номер: 50:08:0000000:146538, условный номер: 50-50-08/128/2008-205, Площадь: 240,9 м.	0,0110606	743 964
	<b>Итого</b>	<b>1,0000000</b>	<b>67 262 546</b>

**Раздел 12. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

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

Для согласования результатов в данном отчете применен метод анализа иерархий (МАИ). Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии. После иерархического воспроизведения проблемы элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы является интенсивность проявления одного элемента иерархии относительно другого, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где бальные оценки имеют следующий смысл:

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

При сравнении критериев решается вопрос какой из них более важен, альтернатив – какая из них наиболее вероятна. Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Критерии согласования:

А – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б – тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В – способность параметров, используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (отраслевая принадлежность, размер, потенциальная доходность).

**Таблица 35. Матрица сравнения и расчетные значения приоритетов критериев**

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	7	7	7	$(1*7*7*7)^{1/4} = 4,3$	$4,3/6,65 = 0,65$
Б	1/7	1	5	5	$(1/7 * 1*5*5)^{1/4} = 1,53$	$1,53/6,65 = 0,23$
В	1/7	1/5	1	1	$(1/7 * 1/5*1*1)^{1/4} = 0,41$	$0,41/6,65 = 0,06$
Г	1/7	1/5	1	1	$(1/7 * 1/5*1*1)^{1/4} = 0,41$	$0,41/6,65 = 0,06$
Сумма					6,65	1

Таблица 36. Матрица действительных намерений потенциального инвестора и продавца

	С	З	Д		Вес метода по критерию А
С	1	5	3	$(1*5*3)$ в степ. $1/3 = 2,47$	$2,47/3,88 = 0,64$
З	1/5	1	1/3	$(1/5 * 1*1/3)$ в степ. $1/3 = 0,41$	$0,41/3,88 = 0,11$
Д	1/3	3	1	$(1/3 * 3*1)$ в степ. $1/3 = 1$	$1/3,88 = 0,25$
Сумма				3,88	1

Таблица 37. Матрица данных по типу, качеству, обширности, на основе которых проводится анализ

	С	З	Д		Вес метода по критерию Б
С	1	3	3	$(1*3*3)$ в степ. $1/3 = 2,08$	$2,08/3,47 = 0,6$
З	1/3	1	1	$(1*1*1/3)$ в степ. $1/3 = 0,69$	$0,69/3,47 = 0,2$
Д	1/3	1	1	$(1/3*1*1)$ в степ. $1/3 = 0,69$	$0,69/3,47 = 0,2$
Сумма				3,47	1

Таблица 38. Матрица, учитывающая конъюнктурные колебания используемых методов

	С	З	Д		Вес метода по критерию В
С	1	8	3	$(1*8*3)1/3 = 2,88$	$2,88/4,1 = 0,7$
З	1/8	1	1/5	$(1/8 * 1*1/5)1/3 = 0,03$	$0,03/4,1 = 0,01$
Д	1/3	5	1	$(1/3 * 5*1)1/3 = 1,19$	$1,19/4,1 = 0,29$
Сумма				4,1	1

Таблица 39. Матрица, учитывающая специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость

	С	З	Д		Вес метода по критерию Г
С	1	3	3	$(1*3*3)$ в степ. $1/3 = 2,08$	$2,08/3,47 = 0,6$
З	1/3	1	1	$(1*1*1/3)$ в степ. $1/3 = 0,69$	$0,69/3,47 = 0,2$
Д	1/3	1	1	$(1/3*1*1)$ в степ. $1/3 = 0,69$	$0,69/3,47 = 0,2$
Сумма				3,47	1

Таблица 40. Итоговое значение весов для каждого подхода

	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого метода
	0,65	0,23	0,06	0,06	
С	0,64	0,6	0,7	0,6	$0,65*0,64 + 0,23*0,6 + 0,06*0,7 + 0,06*0,6 = 0,63$
З	0,11	0,2	0,01	0,2	$0,65*0,11 + 0,23*0,2 + 0,06*0,01 + 0,06*0,2 = 0,13$
Д	0,25	0,2	0,29	0,2	$0,65*0,25 + 0,23*0,2 + 0,06*0,29 + 0,06*0,2 = 0,24$
Сумма					1

В результате применения данного метода, весовые коэффициенты распределились следующим образом:

Таблица 41. Итоговое значение весов для каждого подхода

Подход	Вес
Сравнительный	0,63
Доходный	0,24
Затратный	0,13

Справедливость данного распределения весов подтверждается следующими предпосылками:

- При определении рыночной стоимости недвижимости основополагающим является сравнительный подход, который отражает реальную ситуацию на рынке на дату оценки. При проведении корректировок оценщики максимально учли все основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
- При определении рыночной стоимости доходоприносящей недвижимости адекватные результаты дает также и доходный подход. Однако вероятность того, что



события будут развиваться именно таким образом, как заложено оценщиками при расчете рыночной стоимости объекта оценки, невелика.

- При реализации затратного подхода наиболее достоверные результаты дают методы, предполагающие использование данных о фактических затратах на строительство объекта оценки. Эта информация в подавляющем большинстве случаев является недоступной для оценщика.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, с учетом принятых ограничений и допущений, на дату оценки округленно составляет (с учетом НДС):

**Таблица 42. Результаты оценки**

№ п.п.	Наименование	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов оценки по подходам с учетом НДС, руб.						Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
		Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу		
1	Административное производственное здание, Кадастровый номер: 50:08:0000000:76267, условный номер 50:08:12:04346:005, Площадь: 724,7 кв.м.	35 585 286	0,13	33 344 093	0,63	30 784 897	0,24	33 021 241	27 984 103
2	Производственный корпус; Кадастровый номер: 50:08:0000000:8758, условный номер 50:08:12:04346:007, Площадь: 2 694,7 кв.м.	33 426 318	0,13	31 321 100	0,63	28 917 171	0,24	31 017 835	26 286 301
3	Ангар, Кадастровый (условный) номер: 50:08:0000000:76265, условный номер: 50:08:12:04346:003, Площадь: 432,1 кв.м.	3 613 141	0,13	3 385 585	0,63	3 125 738	0,24	3 352 804	2 841 359
4	Трансформаторная подстанция, Кадастровый номер: 50:08:0000000:76263, условный номер: 50:08:12:04346:006, Площадь: 42,2 кв.м.	1 708 752	0,13	1 601 131	0,63	1 478 242	0,24	1 585 628	1 343 753
5	Канализационно-насосная станция, Кадастровый номер: 50:08:0000000:8755, условный номер: 50:08:12:04346:001, Площадь: 24,9 кв.м.	654 362	0,13	613 148	0,63	566 088	0,24	607 211	514 586
6	Проходная, Кадастровый номер: 50:08:0000000:76264, условный номер: 50:08:12:04346:002, Площадь: 14,1 кв.м.	1 428 416	0,13	1 338 455	0,63	1 235 727	0,24	1 325 495	1 123 301
7	Бывшая станция перекачки конденсата, Кадастровый номер: 20:08:0000000:8761, условный номер: 50:08:12:04346:008, Площадь: 4,3 кв.м.	54 503	0,13	51 071	0,63	47 151	0,24	50 576	42 861
8	Сеть газопровода высокого давления, ГРПШ МРП-1000, Кадастровый номер: 50:08:0000000:146681, условный номер: 50-50-08/092/2008-402, Площадь: 110,9 м.	420 260	0,13	393 791	0,63	363 568	0,24	389 978	330 490
9	Сеть газопровода низкого давления, Кадастровый номер: 50:08:0000000:146538, условный номер: 50-50-08/128/2008-205, Площадь: 240,9 м.	859 973	0,13	805 811	0,63	743 964	0,24	798 009	676 279
10	Земельный участок, земли сельхоз назначения под рыбоперерабатывающий завод, Кадастровый (условный) номер: 50:08:0080275:2, Площадь: 23200 кв.м.	4 802 400	1	Не применялся	-	Не применялся	-	4 802 400	4 802 400
<b>Итого</b>								<b>76 951 177</b>	<b>65 945 433</b>

**Раздел 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Мы, Грачев Павел Александрович, Калинин Алексей Викторович, являясь надлежащими профессиональными оценщиками, с полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у нас мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного нами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата наших услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке объекта оценки, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объекта оценки;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1,2,3,7), обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 10.07.2015 г. № 467, Сводом стандартов и правил СРО «Российское Общество Оценщиков», методическими рекомендациями по составлению Отчета об оценке НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»»;
- оценщики имеют документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;
- защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщиков соответствии с действующим законодательством;
- в ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал нам существенной профессиональной помощи.

Оценщик

Грачев Павел Александрович

Оценщик

Калинин Алексей Викторович

**Литература**

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ).
2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ) в посл. ред.
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ. «Об оценочной деятельности в РФ».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
7. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №7)»;
8. Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек. Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94.
9. Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве. Постановление Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-Д.
10. В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости». М. 1998г.
11. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
12. Оценка объекта недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
13. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
15. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
16. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
17. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
18. Данные серверов [www.irt.ru](http://www.irt.ru), [www.incom.ru](http://www.incom.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), а также других
19. Текущие бюллетени и пресса.

## **Приложения**

**Термины и определения (135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»)**

**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.

**Безрисковая ставка** – процентная ставка по инвестициям с наименьшим риском, т.е. минимальный доход, который инвестор может получить на свой капитал, вкладывая его в наиболее ликвидные активы.

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

**Дисконтирование** – процесс пересчета будущей стоимости капитала в настоящую или преобразование в текущую стоимость будущих денежных потоков (доходов и расходов).

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

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

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

**Назначение оценки** - проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей.

**Объекты оценки** - объекты гражданских прав, участвующие в гражданском обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации. К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (ст.128ГК). Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и т.д.), относят к **недвижимому имуществу** (недвижимости) (ст. 130 ГК). Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимое имущество не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

**Оценка стоимости** - профессиональная услуга с конечным результатом в виде заключения об оценочной стоимости объекта оценки.

Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

**Оценщик** - физическое лицо, имеющее соответствующий уровень специальной подготовки, профессиональную компетентность и оформившее свою деятельность в установленном законодательством РФ порядке.

**Право собственности** - право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1(ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Право собственности – это определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю. Право собственности является центральным правовым институтом во всякой системе права, важнейшим для рыночной экономики. Право собственности – это единственный вид вещного права, являющегося правом на свою вещь. Все остальные вещные права – это права на чужие вещи. Вещное право – право, дающее лицу юридическую власть над вещью. Объектом вещного права является вещь в материальном значении этого слова.

**Рыночная стоимость объекта оценки** - в соответствии со ст.3 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним;

**Субъекты оценки** - исполнители услуг по оценке, деятельность которых регулируется законодательными актами и нормативно-методическими документами по *оценочной деятельности*, и потребители их услуг (заказчики). В качестве исполнителей услуг по оценке могут выступать как физические (индивидуальные предприниматели), так и юридические (оценочные организации) лица.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

**Ставка (коэффициент) капитализации** – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

**Улучшения** - выполненные человеком на земельном участке обработка почвенного слоя и/или здания и сооружения различного назначения.

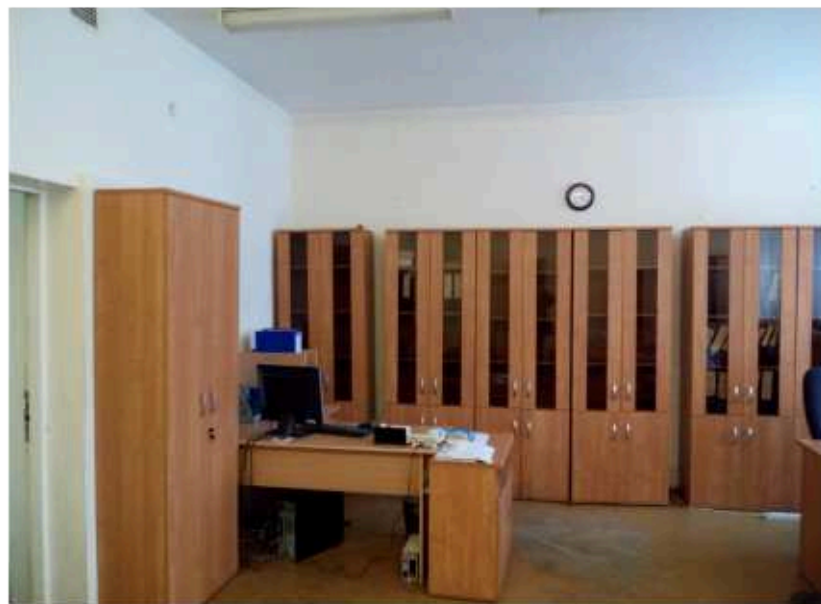
**Цель оценки** - установление вида стоимости и выражение мнения о величине стоимости объекта в соответствии с назначением оценки.

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

**Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

*ООО «Фирма «Омега»  
115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37*

**ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**



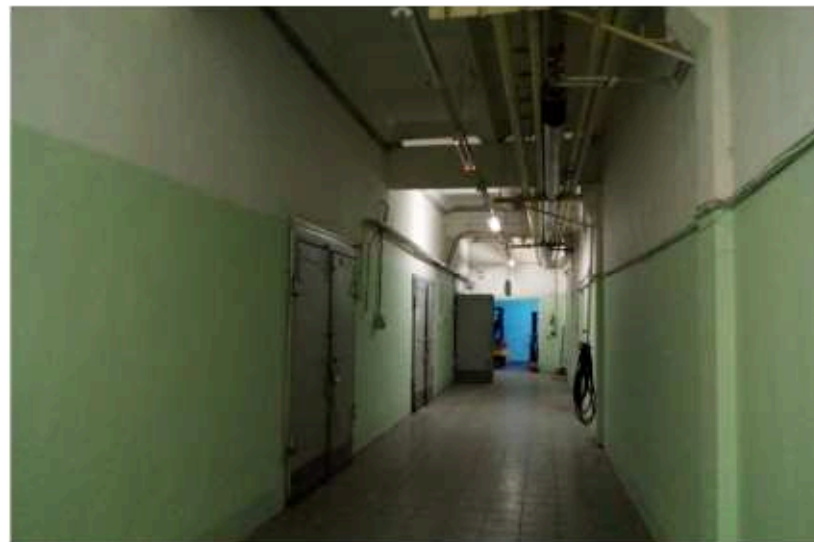
*Отчет №6496-17 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости*



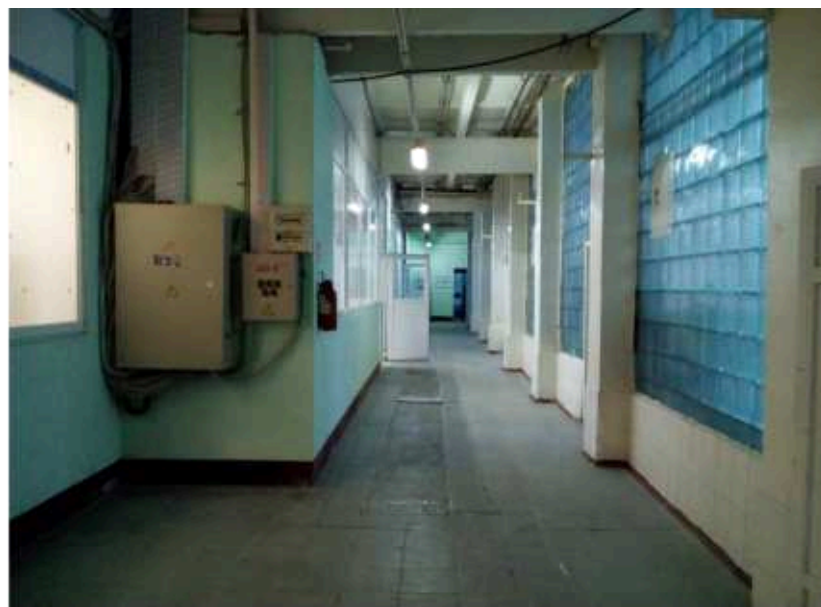
*ООО «Фирма «Омега»  
115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37*



*ООО «Фирма «Омега»  
115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37*



*ООО «Фирма «Омега»  
115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37*



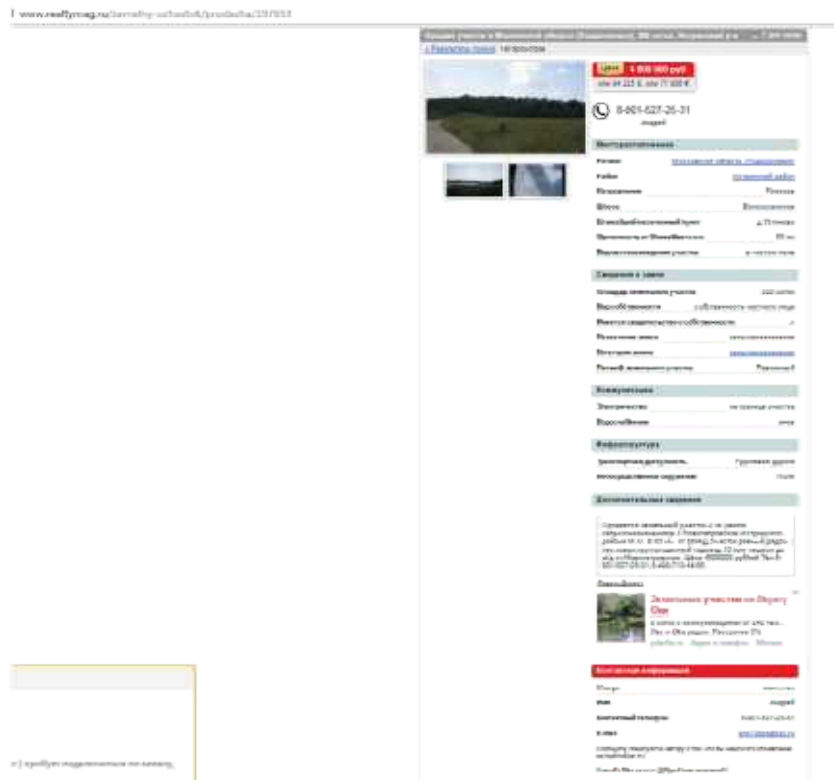
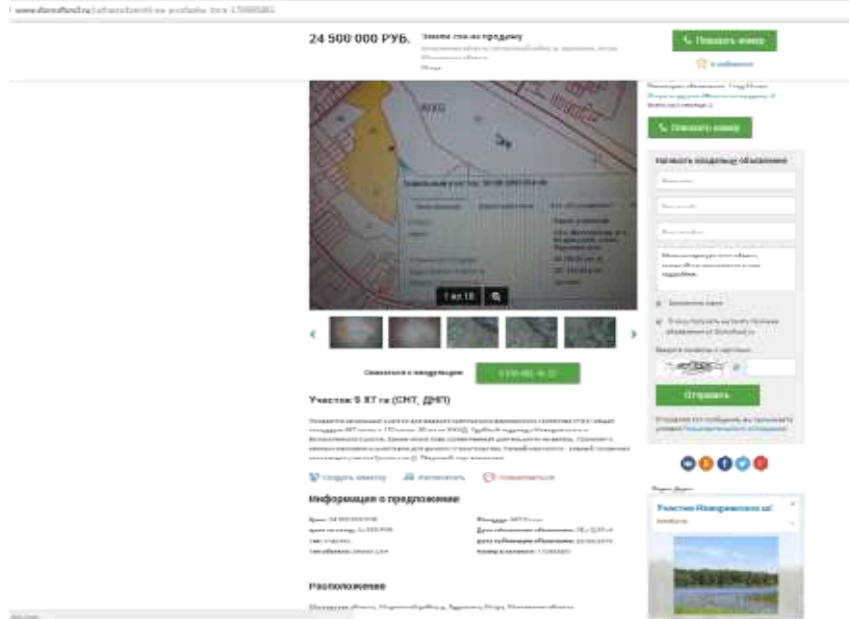
*ООО «Фирма «Омега»  
115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37*



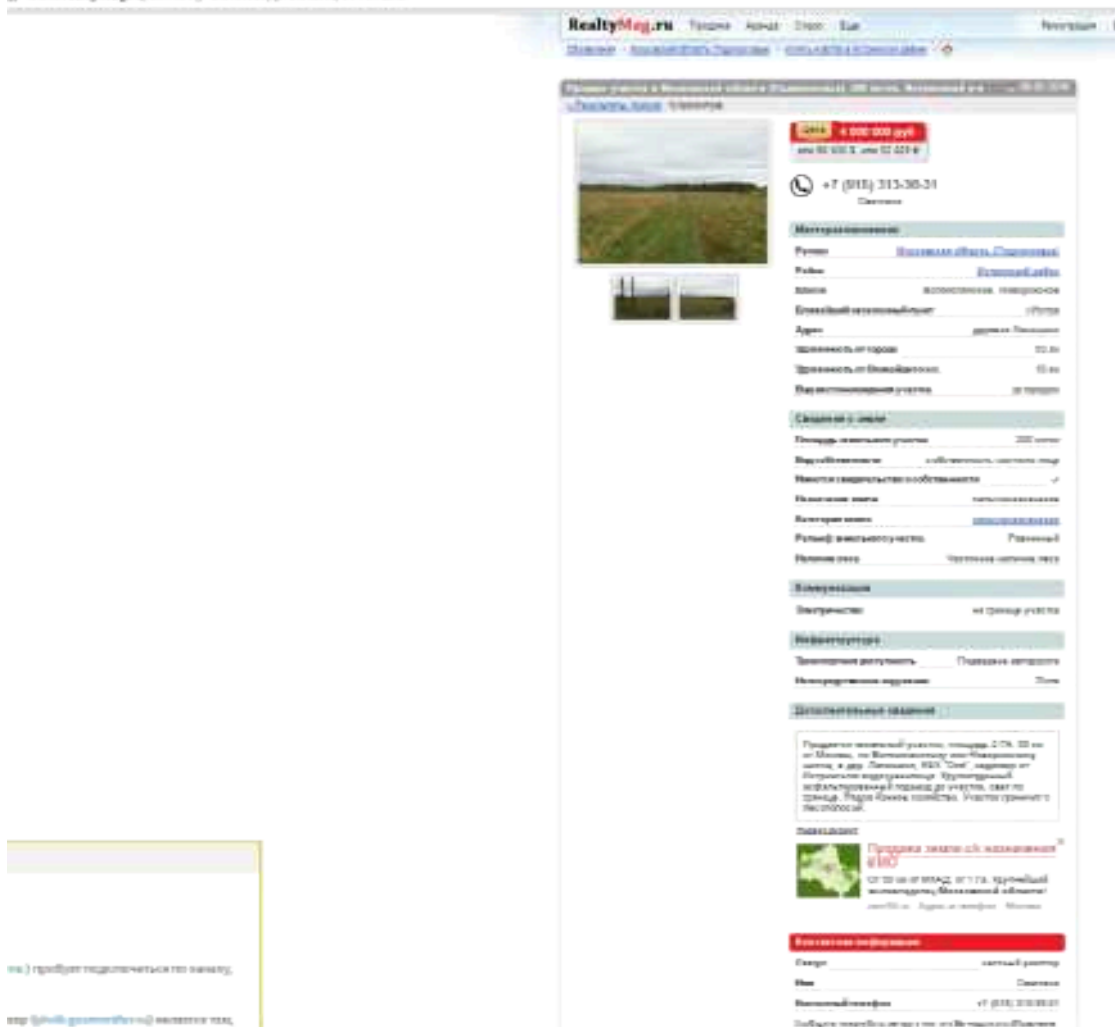
*ООО «Фирма «Омега»  
115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37*



**ООО «Фирма «Омега»**  
 115682, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37  
**ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ**  
**Объекты-аналоги для сравнительного подхода (земельный участок)**



www.realty.mg.ru/immunity-ochistok/profizika/37757100



**RealtyMag.ru** | Поиск | Аренда | Продам | Купи

**4,900,000 руб.**  
или 100 000 руб./мес. или 100 000 руб./мес.

+7 (495) 315-36-21  
Специал

**Материалы:**  
 Ручьи: [Искусственный, Сточные](#)  
 Рыбы: [Белый карп](#)  
 Вода: [Колодезная, скважинная](#)  
 Электрический ток/напряжение: [110В](#)  
 Аренд: [дворик, Пешеход](#)  
 Штатность сотрудников: [00 чел](#)  
 Штатность обслуживающих: [0 чел](#)  
 Внутренний участок: [00 соток](#)

**Сведения о земле:**  
 Площадь земельного участка: [200 соток](#)  
 Вид собственности: [собственность, аренда](#)  
 Наличие кадастрового объекта: [нет](#)  
 Планировка: [непроектированная](#)  
 Категория земли: [земельный участок](#)  
 Режим собственности: [Государственный](#)  
 Наличие оросит.: [частная скважина 1000](#)

**Информация:**  
 Инженерство: [на границе участка](#)

**Инвестирование:**  
 Типовая разработка: [Позволяет развивать](#)  
 Инвестиционные ресурсы: [Да](#)

**Дополнительные сведения:**  
 Предлагается земельный участок площадью 200 соток в районе Москвы, на территории эко-поселения "Высоково". Участок расположен вблизи от центра поселка, имеет все необходимые коммуникации (электричество, вода, газ, канализация) и находится в шаговой доступности от центра поселка. Участок идеально подходит для размещения объектов недвижимости.

**Связаться:**  
 Продажа земельных участков  
 +7 (495) 315-36-21, круглосуточно  
 Москва, ул. Штиловская, д. 64, корп. 1, офис 147

**Контактная информация:**  
 Сайт: [www.realty.mg.ru](#)  
 Имя: [Специал](#)  
 Контактный телефон: +7 (495) 315-36-21  
 Добавьте комментарий к этому объявлению


на.) пробует подключиться по каналу,  
 код (495) 315-36-21) является 1000.

**PROMS.TU** | Промышленный портал недвижимости | +7 495 490 07 74

Поиск:  | Наши проекты: [Склады](#) | [Промышленность](#) | [Промышленные объекты](#) | [Услуги](#) | [История](#)

← [Домашняя страница](#) | [Добавить объявление](#) | [Помощь](#) | [Реклама](#) | [Twitter](#) | [Facebook](#) | [VKontakte](#)

**ПРОМЫШЛЕННАЯ ЗЕМЛЯ ( ВЫСОКОВО )**



8 (495) 256 08 80 | 8 (905) 739-70-00


 Индустриальная недвижимость Москвы и Московской области
 +7 495 490 07 74  
 О компании Наши проекты Склады Промышля Промнедвижимость Услуги Новости Контакты

Помощь • Обратная связь • Звонки по бесплатному номеру • Блог

← Вернуться к поиску

Добавить в избранное

Распечатать

Поделись



### ПРОМЫШЛЕННАЯ ЗЕМЛЯ ( ЕСИПОВО )

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Категория &gt; Земля промышленности</li> <li>Вид использования земли &gt; Промышленное использование</li> <li>Цели использования &gt; Промышленно-кладовый участок</li> <li>Нуждаемые услуги &gt; Техническое</li> <li>Область &gt; Московская область</li> <li>Район &gt; Солнечногорский</li> <li>Расстояние от МКАД &gt; 13 км</li> <li>Площадь &gt; 18,38 Га</li> <li>Стоимость за сотку &gt; 180 450 руб</li> <li>Правовой статус &gt; Собственность</li> </ul> <p>ID: 1802</p>	
---	---	--

ID: 1802

Участок 3 Га с коммуникациями в 40 км от МКАД в г.Истра, 80 000 000 руб.

Эксплуатационная характеристика	3Г	Технические	техническое задание по границе или по плану участка
Общая площадь, сотки	30,8	Документы	интерьерное фотообъемное
Эксплуатация	Обеспечены коммуникации (электричество, газ)	Канализация	канализация

Адрес: Солнечногорский район, Истра





С удовольствием предлагаем Вам рассмотреть предложенный участок 3 Га промышленного назначения, расположенный в 40 км от МКАД в г.Истра.

Площадь составляет 30,8 Га, 250 лет давности. Территориально на участке:

Водоотвод - ливневый, канализация - централизованная (расстояние до выг. 100 метров).

Таким образом, участок готов к эксплуатации.

Составлены и выложены 3 вида плана участка: кадастровый, ситуационный.

Цены:


- Объект готов к эксплуатации
- Любая информация
- Вы можете позвонить
- Договор купли-продажи с рассрочкой



### Объекты-аналоги для сравнительного подхода (здание)

realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-istra-107501501/

#### Продаю производство, Истра, м. Мякинино



**156 000 000** руб.

3631 м<sup>2</sup>  
 м. Мякинино, 20 мин. транспортом

Предлагается промышленное здание в 2,3 эта. Здание расположено в центральной части Истринского района, имеет отличную транспортную доступность, объект находится между Новокосиной и Белогородскими шоссе всего в 40 м от МКАД. Земельный участок промышленного назначения в собственности. На участке расположены: стальной завод, производственная линия и офисные помещения 2150 кв.м., автомобильный гараж 350 кв.м. По территории участка проходит 10/02 линия от Истринского кабельного электроузел. Оборудование все центральное: водопровод, канализация, вентиляция на газовой котельной мощностью 180 кВт, Водяный узел, КВЛ, лифты, все коммуникации в собственности. Два строения в собственности, оформлено на юридическое лицо. Все юридические документы. Звоните!

- 3631 м<sup>2</sup> общая площадь
- 2 этажность
- 2007 год постройки
- 12 м высота
- нет лифта
- нет теп. системы
- нет/проект кан.

- электричество
- нет канализации
- нет газа
- нет вентиляции
- нет отопления
- нет охраны
- нет парковки

дополнительные возможности

- нет интернета

документация

Разрешение: ... выдано 03.08.2016  
 Категория: ... 01.08.2016  
 Назначение: ...


Свяжитесь со мной по телефону на сайте

**+7 (926) 716-56-69**

Свяжитесь со мной по телефону

realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-severnyy-112950930/

#### Продаю производство, Северный пос.



**120 000 000** руб.

3279 м<sup>2</sup>

Мерен  
 предлагается производственный комплекс расположенный на большой территории 1,18.  
 (Земельный участок с/назначение: "Общ. назначения" 2 000,9 кв.м.)  
 Объект в собственности - объект склада, 300 кв.м. (Помещение, техника, оборудование и т.д.)  
 Предлагаем земельный центр имеет центральное водоснабжение и канализацию  
 электропитание - 10 кВт (возможно увеличение) и газовой отопительной системой (100 кв.м. площади) и т.д. (детальнее уточняйте у менеджера), 100 м - на границе участка.  
 Предлагаем приобрести или арендовать для размещения складских помещений и т.д. (детальнее уточняйте у менеджера)  
 Выгодно инвестировать или получить выгоду - 817 кв. м. (общая 1 740 кв.м.)

- 3279 м<sup>2</sup> общая площадь
- нет лифта
- нет теп. системы
- нет лифта
- нет/проект кан.

- электричество
- нет канализации
- нет газа
- нет вентиляции
- нет отопления
- нет охраны
- нет парковки

дополнительные возможности

- нет интернета

документация

Разрешение: ... выдано 03.08.2016  
 Категория: ... 01.08.2016  
 Назначение: ...

Свяжитесь со мной по телефону на сайте

**+7 (984) 724-71-07**  
**+7 (916) 006-93-63**

Надежный | <https://www.aif.ru/obshchestvo/realty/otomozhka>

**Снять производственное помещение**  
Адрес: ул. ШИП, 64/1, корпус 1, офис 147  
Площадь: 3150 кв.м.

**Купить офисные помещения в Москве**  
Площадь от 50 кв.м. до 100 кв.м. в офисе от 100 кв.м. до 100 кв.м. в офисе от 100 кв.м. до 100 кв.м.

Производственно-офисное помещение, 3150 м² **90 000 000 Р**

№ 3026 256-37-62

Написать сообщение

Площадь: 3150 м²

Адрес: Московская область, Солнечногорск, промышленная ул., 1А

40188 в Солнечногорске, ул. Промышленная, д. 1А, 3-этажное производственно-деловое здание. Многофункциональный комплекс из 4-х зданий. Здания Восток. Общая площадь: 3150 кв.м. на земельном участке 80 кв.м. Здание Юг - 1183 кв.м. на участке для строительства жилого 2-х этажного. Здание ЮЗ - 334 кв.м. - деловой центр (здание построено на 87%). 2-х этажное. Здание ЮВ - 880 кв.м. - администр. здание «СТО Парк». Здание ЮЗ - 372 кв.м. - производственный цех - производство металлических изделий. Конференц-зал. Зона отдыха 80 кв.м., бассейн, бассейн и бассейн и бассейн. Все функционально. Все в собственности. Все документы готовы. Легкая продажа. Возможна погр.

ЧТОБЫ НЕ ТЯНУТЬ С ПОКУПКОЙ

realty.dmir.ru/sale/sklad-peshki-251433490/

Продаю склад, Пешки д.



**80 000 000 RUB.**

2000 м²

1 этаж из 2

Производственно-складской объект общей площадью около 2000 кв.м. на участке расположен на Пешки, Солнечногорский район, Московская область (у 200 метров от трассы) расположен на 60х40, земельный участок 80 кв.м. в аренду до 2026 г. 14.000 кв.м. объект был один из существующих в этом здании, и включает в себя офисную часть, около 400 кв.м. и одну из частей производственно-складской части, от которой удаленный вылет здания в производственно-складской части от улицы, уличный вылет - 120 кв.м.

высота здания в производственно-складской части - 3 м. высота офисной части - 80 кв.м. (зона 1171) техника в здании находится от поставщика, техника в здании находится от поставщика, техника в здании находится от поставщика

конструкция - железобетонная монолитная конструкция - железобетонная монолитная конструкция - железобетонная монолитная конструкция

полы - бетонные, в офисе - паркет

уборка территории от снега, ливневая канализация

цена за квадратный метр: 40.000.000 руб. в районе НДС.

- количество помещений: 2000 м² общей площадью
- этаж: 1
- нет арендных обязательств
- нет коммунальных платежей
- количество этажей: 2
- площадь: 2000 м²
- год постройки: 2012
- склад: нет
- количество комнат: 1,4 кв.м. площадью
- количество этажей: 1
- количество комнат: 1
- количество комнат: 1

Специалист по этому объекту

Александр Астахов

Получить консультацию

+7 (916) 394-61-71

Имя: \_\_\_\_\_

Фамилия: \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

**Сб. Суббота**

Отдельный вход с улицы

КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ РЯДОМ С МЕТРО БЕЛОРУССКАЯ

Спецпредложение

Имя: \_\_\_\_\_

Фамилия: \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

Сб. Суббота

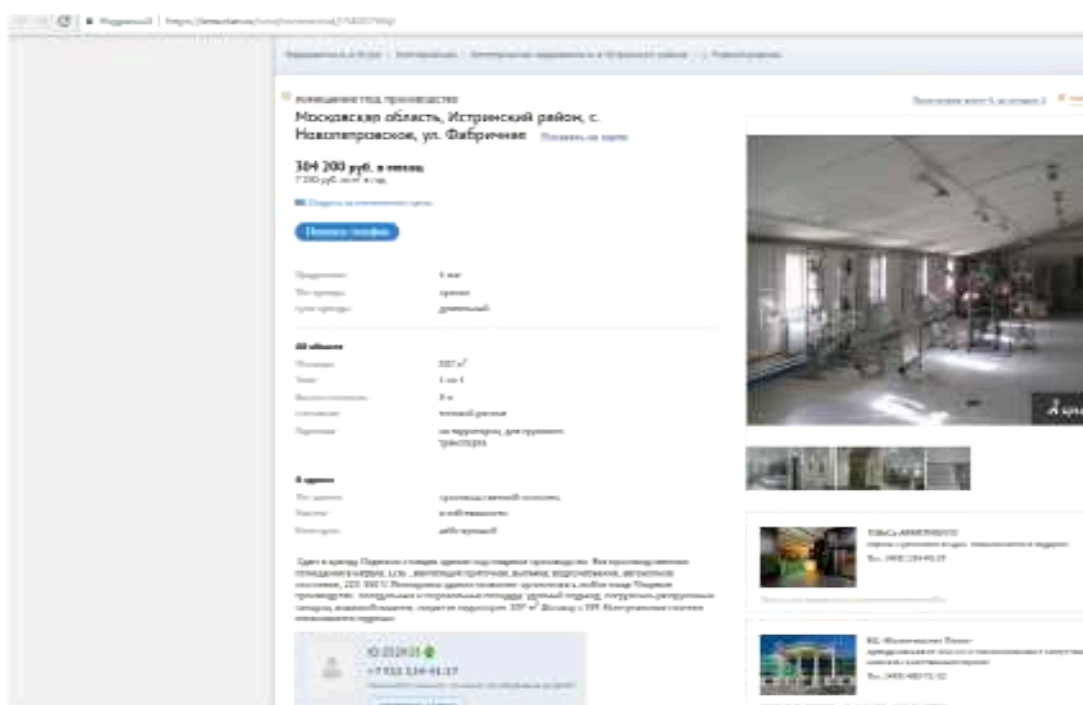
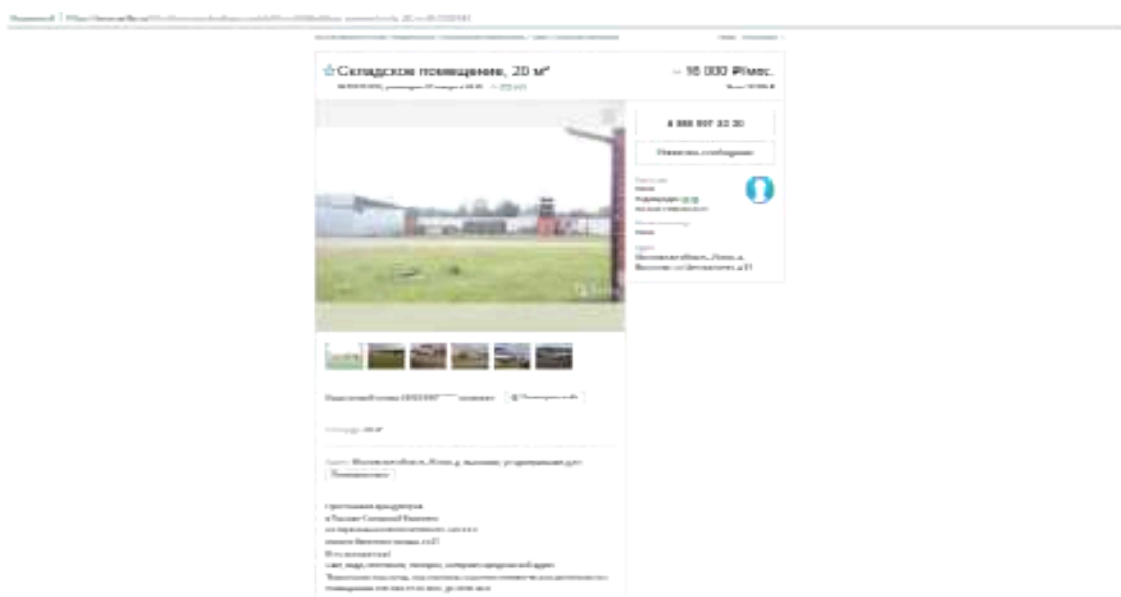
Продажа коммерческого помещения

Имя: \_\_\_\_\_

Фамилия: \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

### Объекты-аналоги для доходного подхода



Недвижимость в аренду | <http://www.domclick.ru/immobilien/115682/1309/>

Недвижимость в аренду > Коммерческая недвижимость > Истринский район > Павло-Слободское с/пос

**Производство под производство**

Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/пос, д. Лешково

**541 125 руб. в месяц**  
11 700 руб./кв.м² в год, включая коммунальные платежи, включая НДС

**Получить телефон**

Продумано: 1 мес.  
Теплоизоляция: средняя  
Уровень влажности: средний  
Помещенный (вместимость): 11 мес.

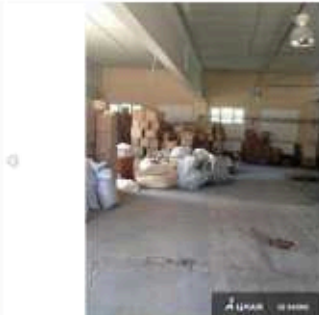
**Об объекте**

Площадь: 155 м²  
Высота: 3 м ± 5  
Состояние: средний уровень  
Помещение: на территории для грузовой транспортировки  
Стоимость аренды: 0 руб.

**О здании**

Тип здания: производственный склад/склад  
Этаж: 0  
Общая площадь: 155 м²  
Участок: 1,3 га (в собственности)  
Классификация: действующий  
Состояние: отличное

**Предлагается в аренду!**  
Активно функционирующая компания Лешковское АСХ Павлово арендует и сдает земельный участок и объект недвижимости (Земельный участок и здание) в Истринском районе. Здание находится в собственности. В здании расположены складские помещения, склады и производственные помещения. Предусмотрены все необходимые коммуникации: электричество, отопление, водоснабжение, три самостоятельных ввода. Объект газифицирован. Личная автостоянка расположена в здании. На балансе два склада (для хранения и хранения древесины). Два разных электрических ввода. Размещаем мощность 400 кВт и получаем ТУ на 1 кВт. Также в здании размещена автостоянка (20х30х3,5 м). Коммунальные платежи включены в стоимость аренды. Все здание и оборудование находится в отличном состоянии и готово к немедленной эксплуатации. В здании, здании и на территории отсутствуют какие-либо объекты, подлежащие сносу или изъятию.



Прозрачные окна 640 кв.м. в здании 0 **Получить телефон** 9 мая, 11:08


**Недвижимость в аренду в ТЦ**  
Легендарный торговый центр в центре Москвы, недалеко от 3-го Т-центра. Действующий в полном объеме ТЦ. Площадь 100 кв.м. Тел: +7 (495) 302-12-13

**ЖК LIFE-Восточный год**  
Новая планировка от застройщика. Современный вид, высокие потолки, просторные дворы. Тел: +7 (495) 302-12-13

**Аренда офиса в ММД Восточный**  
Офис от 40 кв.м. в деловом центре ММД Восточный. Современное оборудование. Высокая планировка. Тел: +7 (495) 302-12-13

**Аренда производственного помещения, 400 м²**  
Истринский район, Павлово, д. Лешково

**Возле МКАД**



**Цена 50 000 руб. в месяц**

Площадь: 400 м²  
Цена за кв.м.: 125 руб./кв.м. в год  
Высота: 3 м ± 5  
Общая площадь: 400 м²

Получить телефон

Информация о доме в аренду

