

***ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит»***



***Отчет № 2702/19***

***об оценке рыночной стоимости движимого и  
недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ЛОТ»  
(ОГРН 1035005913073, ИНН 5030043184),  
расположенного по адресу: Московская область, г. Наро-  
Фоминск, рабочий поселок Селятино, ул. Вокзальная, д. 8.***

Москва, 2019



**Общество с ограниченной ответственностью  
Аудиторско-оценочная компания**

**«ЭйДи-Аудит»**

129164, г. Москва, проспект Мира 119, строение 619 Тел: 8 (926) 145-55-50 E-mail: info@daaudit.ru

Исх. № 2702-19

**Конкурсному управляющему**

**ООО «ЛОТ»**

**Анищенко А.Н.**

**Уважаемая Анна Николаевна!**

Согласно Договору № 0702/19 от 07.02.2019 г. ООО АК «ЭйДи-Аудит» оказало услугу по определению рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ЛОТ» (ОГРН 1035005913073 ИНН 5030043184), расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Южный Вал д. 1.

Оценка объекта произведена по состоянию на 20.02.2019 г., отчет составлен 27.02.2019г.

После проведенного анализа и произведенных расчетов, можно сделать вывод о том, что **рыночная стоимость** объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет (округленно):

**26 518 978,00 руб.**

**(Двадцать шесть миллионов пятьсот восемнадцать тысяч девятьсот семьдесят восемь) рублей НДС не облагается (пп.15 п.2 ст.146 НК РФ)**

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в Отчете.

Отчет был составлен в соответствии с принципами нормативно-правовых документов:

- Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»;

- Гражданским кодекс РФ часть первая, от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 года № 14-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №299 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014г.
- Стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой межрегиональной ассоциации «СМАО».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

**Генеральный директор**

**ООО АК «ЭйДи-Аудит»**



**Хириев А.Т.**

## Оглавление

<b>1. Аннотация</b>	7
1.1. Основные факты и выводы	7
1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	9
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
1.4. Термины и определения	11
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	14
1.6. Перечень использованных данных и источники их получения	15
1.7. Заявление о соответствии	16
1.8. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	17
1.9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	20
<b>2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	21
2.1. Собственник	21
2.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	21
2.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки и влияющих на его стоимость	22
2.4. Информация о текущем использовании объекта оценки	25
2.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки	25
<b>3. Анализ рынка</b>	28
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	28
3.1.1 Информация о социально-экономическом положении Российской Федерации по итогам 2018 года	29
3.1.2 Информация о социально-экономическом положении Московской области по итогам III квартала 2018 года и прогноз на 2019г.	31
3.1.3. Выводы о влиянии общей политической и социально – экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимости	34
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	36
3.3 Общая ситуация на рынке производственной недвижимости Московской области	40
3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами коммерческой недвижимости Московской области	46

3.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	46
3.6. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов	49
3.7. Анализ ликвидности объекта оценки	53
<b>4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки</b>	<b>55</b>
<b>5. Расчет стоимости недвижимого имущества</b>	<b>58</b>
5.1. Оценка рыночной стоимости земельного участка	58
5.1.1. <i>Описание земельного участка</i>	58
5.1.2. <i>Методология оценки Объекта оценки</i>	59
5.1.3. <i>Обоснование выбора подходов и методов</i>	63
5.1.4. <i>Оценка Объекта оценки сравнительным подходом</i>	64
5.1.5. <i>Согласование результатов оценки</i>	72
5.2. Расчет рыночной стоимости зданий и сооружений	73
5.2.1. <i>Описание количественных и качественных характеристик зданий и сооружений</i>	73
5.2.2. <i>Методология оценки</i>	75
5.2.3. <i>Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов</i>	77
5.2.4. <i>Оценка Объекта оценки сравнительным подходом</i>	78
5.2.5. <i>Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом (метод прямой капитализации)</i>	94
5.2.6. Расчет стоимости объекта оценки	118
5.3. Согласование результатов оценки	119
5.3.1 <i>Описание процедуры согласования</i>	119
5.3.2 <i>Обоснование выбора использованных весов</i>	121
<b>6. Расчет рыночной стоимости транспортных средств.</b>	<b>124</b>
6.1. Выбор подходов для определения рыночной стоимости объекта оценки	128
6.2. Расчет транспортных средств и спецтехники затратным подходом	129
6.3. Расчет стоимости транспортных средств сравнительным подходом	131
6.4. Расчет стоимости транспортных средств доходным подходом	136
6.5. Согласование результатов	136
<b>7. Вывод итоговой стоимости объекта оценки</b>	<b>138</b>
<b>Приложение №1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки;</b>	<b>139</b>

<b>Приложение №2. Информация, используемая при расчете рыночной стоимости объектов оценки</b>	<b>165</b>
<b>Приложение №3. Документы, подтверждающие правомочность Оценщика.</b>	<b>177</b>

# 1. Аннотация

## 1.1. Основные факты и выводы

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1

Общие данные	
Объект оценки:	Движимое и недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ЛОТ» Полный перечень объектов с характеристиками всех объектов представлен в соответствующих разделах отчета
Балансовая стоимость объектов оценки:	Нет данных
Цель проведения оценки (Вид определяемой стоимости):	Определение рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества ООО «ЛОТ»
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результаты оценки могут быть использованы для реализации на публичных торгах в связи с банкротством Общества.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости):	20.02.2019 г.
Дата составления и порядковый номер отчета:	Отчет №2702/19 от 27 февраля 2019 г.
Срок проведения оценки:	Настоящая оценка проводилась в период с 07 по 27 февраля 2019 г. Результаты оценки могут быть использованы в течение 6 месяцев с даты составления отчета.
Собственник объекта оценки и их реквизиты:	ООО «ЛОТ»
Заказчик оценки и его реквизиты:	ООО «ЛОТ» Место нахождения: 143345, Московская область, г. Наро-Фоминск, рабочий поселок Селятино, ул. Вокзальная, д. 8 ОГРН 1035005913073 от 11.04.2003 ИНН 5030043184, КПП 503001001.
Основание для проведения оценки:	Договор №0702/19 от 07.02.2019 г., заключенный между Заказчиком и Исполнителем
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>• Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.</li><li>• Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li> <li>• Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.</li> <li>• Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.</li> </ul>
--	---

**Таблица 2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Наименование	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход	
	Значение	Удельный вес	Значение	Удельный вес	Значение	Удельный вес
Нежилое здание (цех конвекторов)	0	0,00%	28 215 871	60,00%	23 732 700,34	40,00%
<i>в том числе стоимость земельного участка</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>	<i>7 375 671</i>	<i>100,00%</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>
Автобус на 6 мест ГАЗ 2217	0	0,00%	32 250	100,00%	0	0,00%
Грузовой ГАЗ 2704ЕА	0	0,00%	64 125	100,00%	0	0,00%

**Таблица 3 Итоговая величина стоимости объекта оценки**

№ п./п.	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер/Гос.рег.знак	Рыночная стоимость, руб.
1.	Нежилое здание (цех конвекторов)	1693,3	50:26:0200101:2436	<b>26 422 603,00</b>
1.1.	<i>в том числе стоимость земельного участка</i>	<i>5025</i>	<i>50:26:20 01 01:0034</i>	<i>7 375 671</i>
2	Автобус на 6 мест ГАЗ 2217	-	О 746 МК 90	<b>32 250</b>
3	Грузовой ГАЗ 2704ЕА	-	Р 759 МЕ 150	<b>64 125</b>
<b>Итого</b>				<b>26 518 978,00</b>



## 1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

**Таблица 4**

Объекты оценки	Движимое и недвижимое имущество ООО «ЛОТ» Полный перечень оцениваемых объектов представлен в разделе 2 настоящего Отчета
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<p>Движимое и недвижимое имущество, а так же права аренды принадлежащие ООО "Лот", в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Нежилое здание (цех конвекторов) площадью 1693,3 кв.м., кадастровый номер 50:26:0200101:2436, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, пос.Селятино.</li> <li>• Право аренды земельного участка площадью 5025 кв.м., Разрешенное использование /назначение/: под объектом недвижимости (здание конверторного цеха), Кадастровый номер 50:26:20 01 01:0034, расположенного по адресу: Московская область, р-н Наро-Фоминский, пс. Алабинская, п. Селятино ул. Вокзальная, дом. 8.</li> <li>• Грузовой автомобиль ГАЗ-2704ЕА, 2007 года выпуска (Свидетельство о регистрации ТС №50СВ687307), цвет - белый.</li> <li>• Автобус на 6 мест, ГАЗ-2117, 2004 года выпуска (Свидетельство о регистрации ТС №50МТ752710), цвет- серебристый металлик.</li> </ul>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Перечень объектов на оценку</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5027/2018-48338 от 08.11.2018г.</li> <li>• Договор аренды земельного участка №1282 от 12.01.2004г</li> <li>• Технический паспорт объекта цех конвекторов, Инв.№46-5854</li> <li>• Кадастровый паспорт земельного участка от 13.10.2005г. №26/05-111132</li> <li>• Свидетельство о регистрации транспортного средства, рег. знак 0746 МК90</li> <li>• Свидетельство о регистрации транспортного средства, рег. знак Р 759 МЕ150</li> </ul>
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки	<p>Право собственности.</p> <p>На земельные участки право аренды на 49 лет.</p>
Ограничения (обременения), в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Запрещение сделок с имуществом
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Текущее использование объекта оценки	Не используется
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей продажи объекта оценки на торгах в ходе проведения конкурсного производства в отношении ООО «ЛОТ»
Ограничения, связанные с	1. Результаты оценки могут быть использованы только в

предполагаемым использованием результатов оценки	<p>соответствии с предполагаемым использованием.</p> <p>2. Результаты оценки действительны в течение 6 мес. с даты составления отчета об оценке</p> <p>3. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет реализован по цене, равной указанной в Отчете стоимости.</p>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий и ограничений.</p> <p>2. Исполнитель не проводит специальную строительную и экологическую экспертизу оцениваемого объекта. Техническое состояние определяется Оценщиком на основании данных Заказчика и личного осмотра.</p> <p>3. Количественные показатели объекта оценки определяются на основании предоставленной Заказчиком технической документации.</p> <p>4. Финансово-экономические показатели, предоставляемые Заказчиком для проведения оценки, считаются достоверными, используются в расчетах стоимости без специальной (аудиторской) проверки.</p> <p>5. Рыночная стоимость имеет вероятностный характер в силу различных факторов, а проводимые Оценщиками расчеты в связи с этим имеют погрешности. Тем не менее итоговая стоимость объекта оценки приводится в отчете в виде единого значения в рублях, при этом от Оценщиков не требуется производить расчет погрешностей и величины неопределенности, связанных с результатом оценки, в том числе указывать границы интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки.</p>
Дата оценки	20.02.2019 г.
Дата отчета	27.02.2019 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки материалы и информация предоставлены Заказчиком на бумажных носителях в виде надлежащим образом заверенных копий в день заключения договора об оценке.
Возможные границы интервала	Определение границ интервалов не предусмотрено
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует
Срок проведения оценки	07.02.2019 г. по 27.02.2019 г.

### 1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

**Таблица 5**

Сведения о Заказчике оценки	ООО «ЛОТ» Место нахождения: 143345, Московская область, г. Наро-Фоминск, рабочий поселок Селятино, ул. Вокзальная, д. 8 ОГРН 1035005913073 от 11.04.2003 ИНН 5030043184, КПП 503001001.
Основание проведения оценки	Договор № 0702/19 от 07.02.2019 г. заключенные между ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит» и ООО «ЛОТ»
Сведения об Исполнителе оценки	ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит» Местонахождение: 129164, г. Москва, проспект Мира 119, строение 619 ИНН: 7717656310, КПП: 771701001 ОГРН: 1097746456158, дата присвоения ОГРН: 18.08.2009 г. Расчетный счет: №41802810895000007002, в ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, ИНН 7744001497, КПП 775001001
Сведения об оценщиках	Гаджимурадова Зумурут Мугажировна Местонахождение: 367032, Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Громова, д.66. Тел. 8 (928) 676-78-79 Электронная почта: zumrud-fenics@yandex.ru Действительный член саморегулируемой организации оценщиков «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (р/н 743 от 05.09.2007г.), местонахождение: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж, Тел.: +7 (495) 604-41-70, Факс: +7 (495) 604-41-69, электронная почта: info@smao.ru Полис страхования гражданской ответственности оценщика Гаджимурадовой З.М. 7100 №0858181 от 23 июля 2018 г., срок страхования с 25.07.2018 по 24.07.2019 выданный ООО «Росгосстрах», страховая сумма – 15 000 000 руб. Номер и дата выдачи диплома: Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП №415335 от 06.04.2007 г., выданный Ставропольским государственным университетом по направлению «Оценка собственности» специализация «Оценка собственности предприятия (бизнеса)» Стаж в оценочной деятельности: с 2006 года Трудовой договор №0304/18, заключенный между ООО АК «ЭйДи-Аудит» и Гаджимурадовой З.М. от 03.04.2018г.
Сведения о юридическом лице, с которым у оценщиков заключен трудовой договор	ООО АК «ЭйДи-Аудит» (более подробно см. «Сведения об Исполнителе оценки»)
Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах	Прочие организации и специалисты в подготовке данного Отчета участия не принимали

### 1.4. Термины и определения

**Активы** — то, чем владеет предприятие и что выражено в денежном эквиваленте. Активы подразделяются на движимое и недвижимое имущество, внеоборотные и оборотные активы, нематериальные активы.

**Амортизация** — процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов.

**Арендопригодная площадь** – площадь объекта оценки пригодная для сдачи в аренду под определенное функциональное использование. Как правило, не включает в себя площади лестничных клеток, технических подполий и прочие подобные помещения. Критерии определения арендопригодной площади для разных типов помещений могут быть различны устанавливаются на основе анализа рынка аренды. В зависимости от условий аренды (в части оплаты охраны, коммунальных платежей, электроснабжения) арендопригодная площадь может отличаться в пределах одного здания.

**База оценки имущества** — вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

*Примечание.* База оценки может быть основана на следующих видах стоимости – рыночная, восстановительная, замещения, первоначальная, остаточная, стоимость при существующем использовании, действующего предприятия, инвестиционная, ликвидационная, страховая, стоимость для налогообложения, залоговая, стоимость специализированного имущества.

**Дата определения** стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

**Здания** — вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

**Земельный участок** — часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

**Износ основных фондов (средств)** — частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. изнашиваются все виды основных фондов. Различают несколько типов износа. Физический износ — уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. Моральный (функциональный) износ — уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Внешний износ — уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

**Инвестиционная стоимость** - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие

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

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

**Кадастровая стоимость** - это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Корректировка** представляет собой операцию (математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и аналогичными объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

**Ликвидационная стоимость** - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

**Метод проведения оценки объекта оценки** - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Объект недвижимости (недвижимость)** – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Основные средства** — это созданные общественным трудом потребительные стоимости (произведенные активы), которые длительное время неоднократно или постоянно в неизменной натурально– вещественной форме используются в экономике, постоянно перенося свою стоимость на создаваемые продукцию и услуги.

**Отчет об оценке имущества** — документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

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

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

**Процедура оценки имущества** — совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

**Рыночная стоимость** - 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**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. Рассчитывается как соотношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

**Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)».

**Улучшения** – это любые формы благоустройства земельного участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления.

**Элементами сравнения (ценообразующими факторами)** называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

## 1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) «Оценка недвижимости», утвержденные Советом Партнёрства СМАО (Протокол № 78 от «15» августа 2008г.)

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности СМАО является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Некоммерческого партнерства СМАО.

### **1.6. Перечень использованных данных и источники их получения**

При составлении всех аналитических обзоров, содержащихся в настоящем отчете, были использованы данные Internet, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиками использовалась информация, полученная от Заказчика, рыночная информация, а также специализированные информационно-справочные издания.

Перечень документов, предоставленных Заказчиком, приведен в Приложении к Отчету.

В процессе работы по определению рыночной стоимости объекта оценки рассматривались информационно-аналитические данные Internet в частности:

- Центральный Банк России (ЦБР) <http://www.cbr.ru/>;
- Министерство экономического развития и торговли РФ <http://www.economy.gov.ru>;

Другие источники:

- [www.cian.ru](http://www.cian.ru)
- <https://domodedovo.cian.ru>
- <https://realty.yandex.ru>

Анализируя доступную информацию, необходимую для проведения оценки, по критериям достаточности и достоверности, Оценщик отмечает следующее.

Вся существенная для проведения оценки информация, включая данные об объекте оценки, а также рыночные и общеэкономические данные, получены из заслуживающих доверия источников, не противоречат профессиональному опыту Оценщика и, следовательно, могут считаться достоверными.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволила в полной мере реализовать методы сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки. Оценщик отказался применения затратного и доходного подходов.

## 1.7. Заявление о соответствии

Подписавшие данный отчет оценщики (далее - Оценщик) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:
  - Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
  - Международными стандартами оценки (МСО 1-4)
  - Федеральными стандартами оценки ФСО № 1-3, 7, 9;
  - Кодексом профессиональной этики и стандартов профессиональной деятельности в области оценки имущества Российского Общества Оценщиков (РОО)
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в разделе 1.7. настоящего Отчета допущений и ограничительных условий
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.
- Оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и данные, ставшие ему известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между Заказчиком и Оценщиком.
- Мы полностью полагались на информацию представленную клиентом, в частности касаясь правоустанавливающего статуса и описания объектов. Проверка технического состояния оцениваемых помещений нами не проводилась. Мы не проводили никаких замеров и полностью опирались на сведения о площади помещений, указанные в материалах, представленных нам клиентом. Мы исходили из того, что такие сведения являются верными. В случае если представленная информация является некорректной и не соответствует действительности, это существенным образом может повлиять на точность представленных результатов.
- Мы подтверждаем отсутствие конфликта интересов при осуществлении нами оценки.



- Рыночная стоимость предполагает типичные и существующие на рынке оцениваемого имущества сроки экспозиции и условия продажи.
- Рыночная стоимость не предполагает, что имущество продается «вынужденно» и в укороченный срок экспозиции.

Оценщик ООО АК «ЭйДи-Аудит»



Гаджимурадова .З.М.

### **1.8. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

При проведении оценки Оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

#### *Допущения к составу работ по оценке и содержанию Отчета об оценке*

1. Работы по оценке включают:
  - исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
  - сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
  - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений;
  - подготовку письменного Отчета об оценке.
2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:
  - состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
  - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
  - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя Отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание Отчета, примененные Оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований, идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности, проверить выполненные расчеты.
4. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с

внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

5. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза объекта.
6. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

#### ***Допущения и ограничения к проведению оценки***

При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:

1. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
3. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

#### ***Допущения в отношении оцениваемых прав***

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

#### ***Допущения к источникам информации, использованным в отчете***

1. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
3. Большая часть существенной для оценки информации об объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об объекте оценки и не имеет необходимой квалификации для

подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.

4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.
5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.
6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

#### ***Допущения в отношении используемых методов расчета***

1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчета.
2. При расчетах общей стоимости объекта сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости и имеющие значение в процессе её формирования.

#### ***Допущения и ограничивающие условия к результату оценки***

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых Оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

#### ***Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки***

1. Сумма денежного выражения ценности объекта (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
2. 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 следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных 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.
3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

#### **1.9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Составление отчета об оценке.

## **2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**

### **2.1. Собственник**

Объектом оценки являются Движимое и недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ЛОТ».

Имущественные права на объект(ы) оценки принадлежат:

- права собственности на движимое и недвижимое имущество принадлежат ООО «ЛОТ».
- права аренды на 49 лет на земельный участок, кадастровый номер 50:26:200101:0034

Место нахождения объекта(ов) оценки: Московская область, р-н Наро-Фоминский, пс. Алабинская, п. Селятино ул. Вокзальная, дом. 8.

Место нахождения и реквизиты собственника оцениваемых объектов: 143345, Московская область, г. Наро-Фоминск, рабочий поселок Селятино, ул. Вокзальная, д. 8 ОГРН 1035005913073 от 11.04.2003, ИНН 5030043184, КПП 503001001.

Суммарная балансовая стоимость объектов, принадлежащих ООО «ЛОТ», которые представлены к оценке, нет данных.

### **2.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5027/2018-48338 от 08.11.2018г.
2. Договор аренды земельного участка №1282 от 12.01.2004г
3. Технический паспорт объекта цех конвекторов, Инв.№46-5854
4. Кадастровый паспорт земельного участка от 13.10.2005г. №26/05-111132
5. Свидетельство о регистрации транспортного средства, рег. знак 0746 МК90
6. Свидетельство о регистрации транспортного средства, рег. знак Р 759 МЕ150

Копии, вышеуказанных документов приведены в Приложении №1 к настоящему отчету.

### 2.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки и влияющих на его стоимость

В соответствии с заданием на оценку необходимо оценить движимое и недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ЛОТ».

Перечень представленных к оценке объектов и их основные характеристики приведены ниже в таблице.

**Таблица 6 Описание земельного участка.**

Параметр	Значение параметра
<b>Имущественные права на земельный участок, площадью 5025 кв.м. и обременения, связанные с объектом оценки</b>	
Имущественные права на участок	Право собственности: Наро-Фоминский городской округ
	Право аренды: Общество с ограниченной ответственностью "ЛОТ" Срок аренды: 49 лет с 12.01.2004 (Договор аренды земельного участка №122 от 12.01.2004г.)
Существующие ограничения (обременения) права:	Нет данных
<b>Физические свойства объекта оценки</b>	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	5025
Рельеф	ровный
Форма	
<b>Характеристики местоположения и окружения</b>	
Адрес Объектов оценки	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, пс Алабинская, п. Селятино, ул. Вокзальная, дом 8
Плотность застройки	высокая
Тип застройки окружения	промышленная застройка
Характеристика доступности	Доступность высокая, состояние дорожного покрытия хорошее
Благоустройство территории	дорога с асфальтовым покрытием
<b>Прочие характеристики Объектов оценки</b>	
<b>Земельный участок, площадью 5025 кв.м.</b>	
Кадастровый номер	50:26:200101:0034

Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов по документу: под объектом недвижимости (здание конверторного цеха)
Текущее использование	застроен
Кадастровая стоимость, руб.	9 000 528,75 руб.
Балансовая стоимость по состоянию на 20.02.2019 г., руб.	Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки
<b>Информация об износе Объекта оценки</b>	
Не подвержен износу	
<b>Информация об устареваниях Объекта оценки</b>	
Не подвержен устареваниям	
<b>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</b>	
Объект оценки не имеет элементов	
<b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b>	
Не установлены	

**Таблица 7 Количественные и качественные характеристики цеха конвертеров**

№ п/п	Наименование по инвентарной карточке	Вид права	Кадастровый номер	Общая площадь с летними, кв.м	Адрес местонахождения	Год постройки / Дата постановки на баланс	Площадь застройки, кв. м.	Строительный объём, куб. м	Количество этажей, шт.	Характеристики строительных конструкций		
										Фундамент	Каркас, стены, перегородки	Кровли
1	Здание цеха конвекторов	Собственность	50:26:0200101:2436	1693,3	Ленинградская область, г. Выборг, ул. Южный Вал д. 1	Нет данных	1716,1	12013	1,00	бетонный ленточный	Кирпичный, панельные	рулонная

**Таблица 8 Характеристика транспортных средств**

№ п/п	Наименование транспортного средства	Год изготовления	Гос. рег. знак	Правоудостоверяющий документ	VIN	Двигатель, №	Мощность двигателя, кВт/л.с. рабочий объем двигателя, куб.см.	Техническое состояние
1	Автобус на 6 мест ГАЗ 2217	2004	О 746 МК 90	Свидетельство о государственной регистрации транспортного средства	XTH22170040073059	43067796	72,2	Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту
2	Грузовой ГАЗ 2704ЕА	2007	Р 759 МЕ 150	Свидетельство о государственной регистрации транспортного средства	X9S2704EA70000077	73151051	102,9	Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту



## 2.4. Информация о текущем использовании объекта оценки

В настоящее время объекты не используются по функциональному назначению.

## 2.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

Объекты оценки – движимое и недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ЛОТ» расположены в Наро-Фоминском районе Московской области с Селятино.

Селятино — посёлок городского типа в Наро-Фоминском районе Московской области России, крупнейший населённый пункт муниципального образования «Городское поселение Селятино». Основан в 1957 году.

Население — 13 088 чел. (2018)

Посёлок Селятино расположен к юго-западу от Москвы (от МКАД) в северо-восточной части Наро-Фоминского района, в 20 км к северо-востоку от Наро-Фоминска, рядом с пересечением Киевского шоссе (автодорога М3 «Украина») и Малого Московского кольца (автодорога А107). Железнодорожная станция на линии Москва — Брянск.

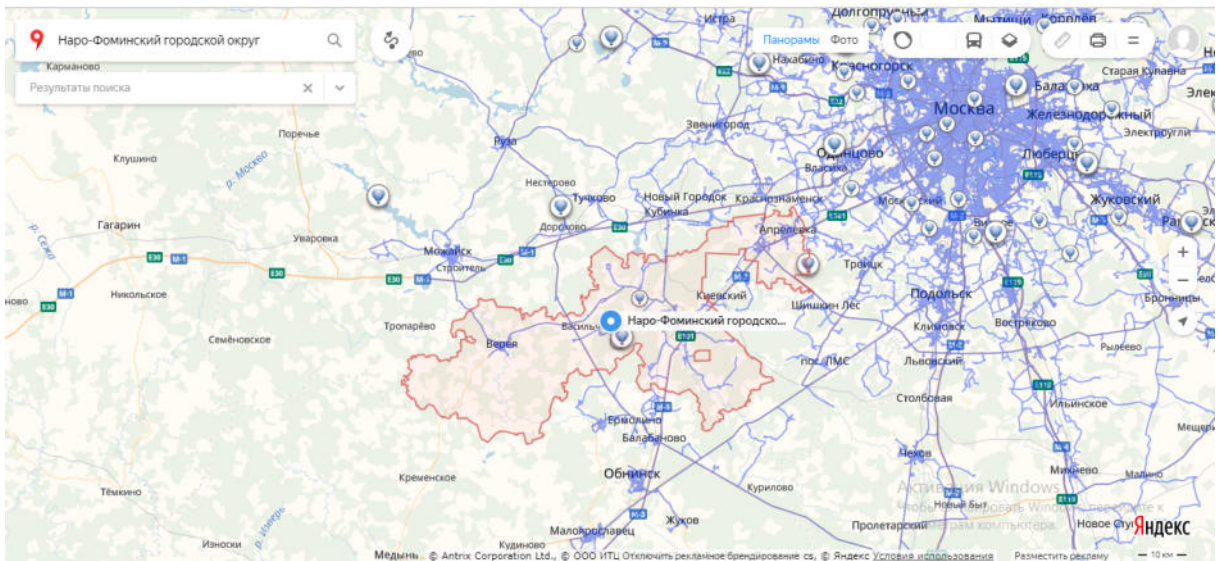
Посёлок Селятино был основан в связи со строительством жилья для работников треста «Гидромонтаж», созданного в апреле 1955 года, и всей отрасли среднего машиностроения, не имевших московской прописки, рядом с деревней Крутилово, прекратившей своё существование в середине 70-ых. Последний, уже не жилой дом, сгорел в 1977 или 78 году. От деревни оставались только дикие яблоневые сады, на месте деревни. На месте будущего строительства, выбранного по принципу удобства расположения к железной дороге и автотрассе, ранее располагались бараки военных строителей. На первом этапе было запланировано возведение четырёх 22-квартирных двухэтажных домов и общежития на 108 мест. В августе 1956 года и в следующем году были построены два общежития, в которых поселились семьи монтажников и строителей, а также разместились почта, телефонный узел, сберегательная касса, здравпункт. Первый жилой дом был заселён к 1 мая 1957 года (официальной датой основания посёлка считается сентябрь 1957 года). К 1958 году были построены все 4 запланированных дома. С 1963 года стали строить только пятиэтажные дома (с 1972 года — улучшенной планировки с лоджиями), с 1979 — 9-, 12- и 14-этажные дома. Все здания, построенные до 1984 года газифицированы, с 1985 года устанавливаются электрические плиты [источник не указан 2959 дней].

В 2004 году посёлок получил статус посёлка городского типа.

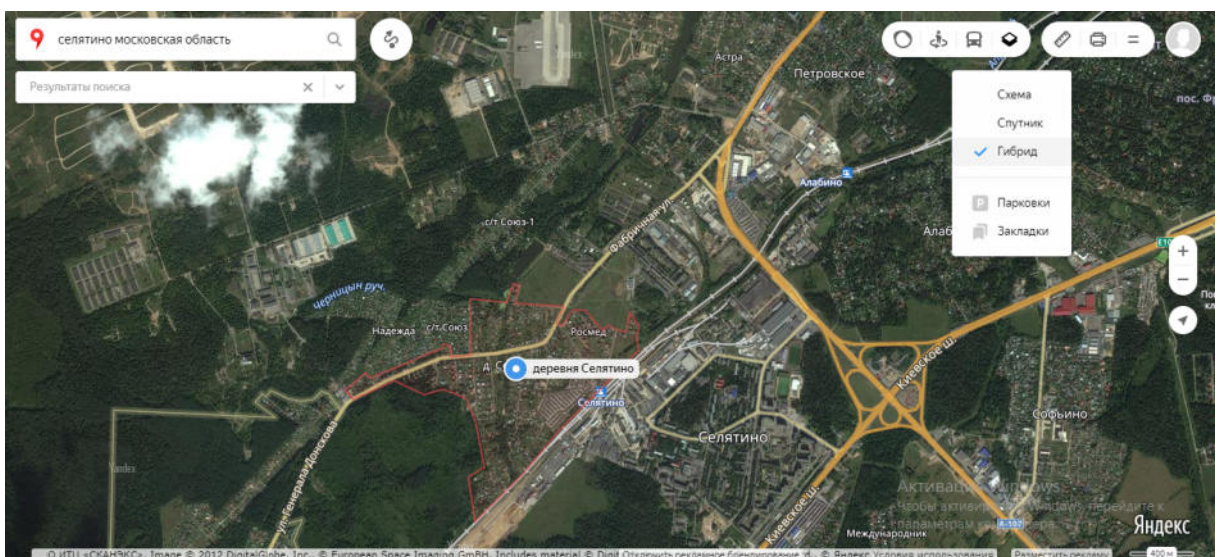
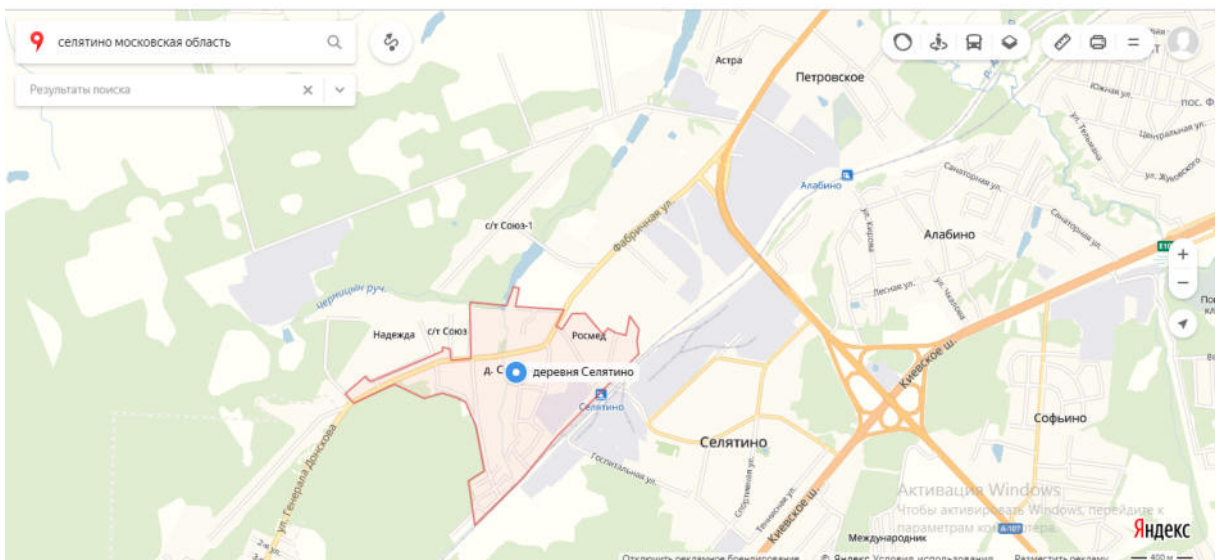
К 2005 году были построены два новых 14-этажных дома. В 2010-х годах был построен жилой комплекс «Новое Селятино», сейчас завершается строительство малоэтажного (до 7 этажей) комплекса «Новое Селятино — Комфорт».

Из предприятий посёлка наиболее заметен опытный завод, производящий металлоконструкции среднего размера. Также со времён СССР работает трест «Гидромонтаж», занимающийся строительством объектов индустриального, гражданского и жилого назначения, а также подводными работами. Работают таможенные склады, большой спектр малых предприятий.

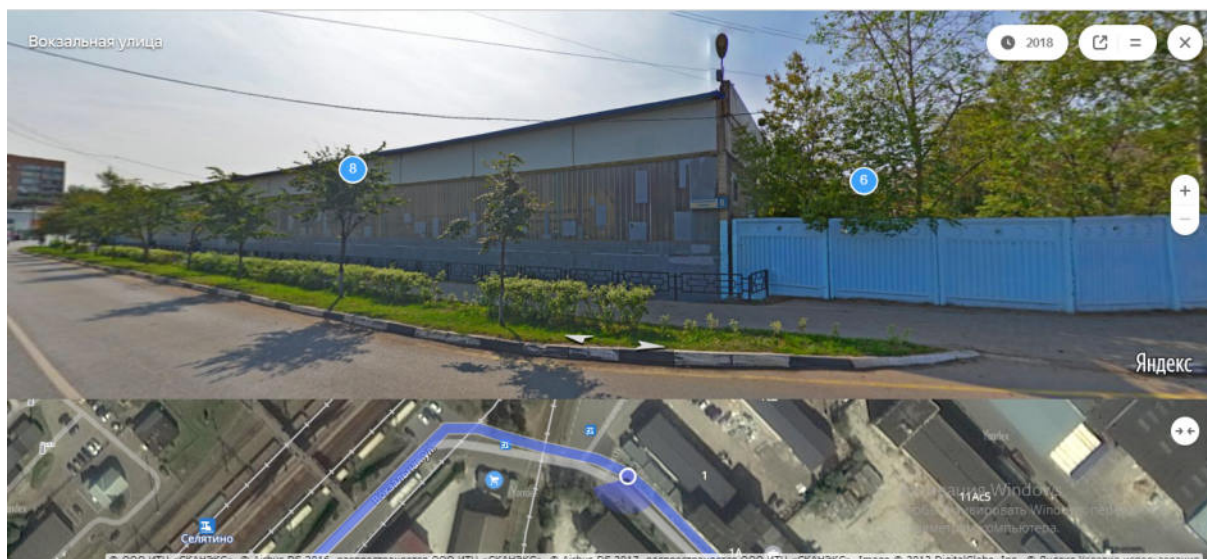
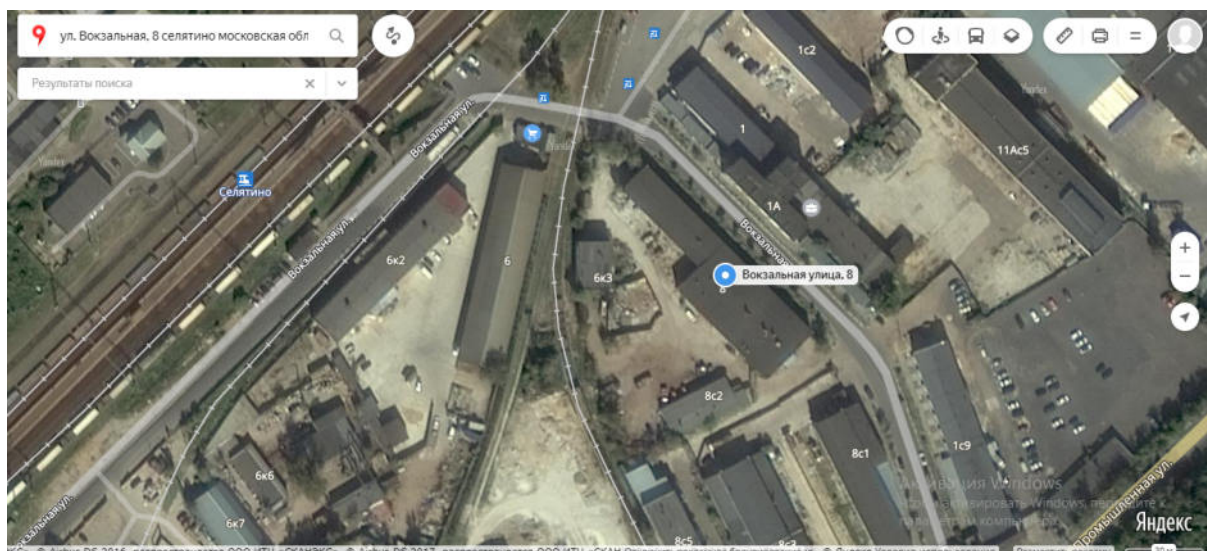
## Наро-Фоминский городской округ



## С. Селятино на карте Московской области



## ул. Вокзальная, 8 на карте на карте с. Селятино



### 3. Анализ рынка

#### 3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Макроэкономический анализ является анализом факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Данные факторы делят на социальные:

- плотность заселения, др.;
- стиль и уровень жизни,

и экономические:

- общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;
- факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки % и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;
- факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительно-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

В условиях равновесного рынка и стабильной экономики темп роста цен на недвижимость складывается из суммы темпа роста инфляции национальной валюты и темпа прироста ВВП.

Состояние российской экономики значительно зависит от экспорта продукции топливно-энергетического комплекса. Один процент населения, занятого в нефтяной и газовой промышленности приносит четвертую часть ВВП.

Одной из особенностей рынка недвижимости в России является его двухвалютность. Привязка цены объекта недвижимости к американской валюте приводит к образованию зависимости цены от изменений курса доллара, его покупательной способности в России.

Основными политическими факторами, которые наиболее сильно влияют на стоимость недвижимости, являются:

- состояние политической стабильности и, как следствие этого, положительные или негативные ожидания участников рынка;
- степень доверия граждан к банковской системе, рынку недвижимости к перспективам развития города и страны;
- законодательство об ипотеке и залоге;
- налоговое законодательство;
- законодательство о собственности; об операциях с недвижимостью и т.п.

В таблице ниже представлены главные макроэкономические факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

**Таблица 9 - Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости**

Фактор	Влияние фактора на стоимость объекта
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Инвестиции	Рост инвестиций, приток капитала в экономику – рост стоимости недвижимости, снижение объема инвестиций, отток капитала – стагнация или падение стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости
Разрешение на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на недвижимость через основные ценообразующие факторы, которые показаны далее. От части по состоянию на дату оценки макроэкономические факторы оказывали негативное воздействие на рынок коммерческой недвижимости Российской Федерации, однако, в большей степени цены зависели и от локальных условий рынка. Более подробное описание влияния общей политической и социально – экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимости представлен ниже в соответствующем разделе данного отчета.

### 3.1.1 Информация о социально-экономическом положении Российской Федерации по итогам 2018 года<sup>1</sup>

Ежемесячно Росстат публикует комплексную оперативную информацию о социально-экономическом положении России за последний месяц и за период с начала года. По основным социально-экономическим показателям приводится динамика по месяцам и кварталам текущего и предыдущего годов. Сводные данные доклада Росстата "Социально-экономическое положение России" за январь-ноябрь 2018 года приведены в таблице ниже

**Таблица 10 - Основные экономические и социальные показатели за январь-ноябрь 2018**

	Ноябрь 2018г.	В % к		Январь-ноябрь 2018г. в % к январю-ноябрю 2017г.	Справочно		
		ноябрю 2017г.	октябрю 2018г.		ноябрь 2017г. в % к		
					ноябрю 2016г.	октябрю 2017г.	январь-ноябрь 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г.

<sup>1</sup> Источник информации: [economy.gov.ru](http://economy.gov.ru)

Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	74093,3 <sup>1)</sup>	101,6 <sup>2)</sup>			101,8 <sup>3)</sup>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,8	98,0	102,4	100,0	99,7	102,6
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		102,4	99,8	102,9	98,5	101,1	102,5
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей <sup>5)</sup>	481,1	96,1	59,1	99,2	102,1	68,8	103,1
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	474,8	102,4	97,2	102,7	101,3	96,4	106,0
в том числе железнодорожного транспорта	220,2	104,3	98,9	104,3	105,8	98,0	106,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	144,6	100,1	100,3	100,5	97,3	99,9	97,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2763,1	103,0	99,8	102,6	103,1	98,8	101,1
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	807,5	102,1	101,5	102,6	99,6	100,8	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	62,9 <sup>6)</sup>	118,6 <sup>7)</sup>	107,8 <sup>8)</sup>	119,5 <sup>9)</sup>	123,6 <sup>7)</sup>	103,4 <sup>8)</sup>	125,5 <sup>9)</sup>
в том числе: экспорт товаров	41,3	130,8	107,5	128,1	127,6	102,5	126,2
импорт товаров	21,6	100,5	108,3	106,7	118,3	104,6	124,5
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6 <sup>10)</sup>	104,1 <sup>2)</sup>			103,0 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		103,8	100,5	102,7	102,5	100,2	103,8
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		116,8	100,7	111,9	108,0	100,9	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>11),12)</sup>		97,1	97,1	100,4 <sup>13)</sup>	100,4	100,3	98,5 <sup>13)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>11)</sup> :							
номинальная, рублей	42750	108,6	101,0	110,3	108,4	101,3	107,2
реальная		104,6	100,5	107,4	105,8	101,1	103,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7	94,0	101,2	91,9	94,5 <sup>14)</sup>	100,7	93,4 <sup>14)</sup>

Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,7	90,3	104,7	87,3	86,3	103,5	85,2
--	-----	------	-------	------	------	-------	------

- 1) Данные за январь-сентябрь 2018г. (первая оценка).
- 2) Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017 года.
- 3) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.
- 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
- 5) Индексы рассчитаны с учетом окончательных итогов о производстве продукции сельского хозяйства за 2017г., пересчитанных по итогам Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года.
- 6) Данные за октябрь 2018 года.
- 7) Октябрь 2018г. и октябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- 8) Октябрь 2018г. и октябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
- 9) Январь-октябрь 2018г. и январь-октябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- 10) Данные за январь-сентябрь 2018 года.
- 11) Данные за периоды 2018г. - оценка.
- 12) Данные за периоды 2017г. уточнены по итогам годовых расчетов показателей доходов и расходов населения.
- 13) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-ноябре 2018г. в % к январю-ноябрю 2017г. составили 99,9%, в январе-ноябре 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г. - 99,0%.
- 14) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за III квартал 2018г. и январь-сентябрь 2018 года. Объем ВВП России за III квартал 2018г. составил в текущих ценах 27007,2 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2017г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2018г. по отношению к ценам III квартала 2017г. составил 111,1%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2018г. составил в текущих ценах 74093,3 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2017г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2018г. по отношению к ценам января-сентября 2017г. составил 109,6%

### 3.1.2 Информация о социально-экономическом положении Московской области по итогам III квартала 2018 года и прогноз на 2019г.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Источник информации: <https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/>

На протяжении 9 месяцев 2018 года экономика региона показывала уверенный рост практически во всех секторах, что стало залогом положительной динамики основных показателей, характеризующих уровень жизни населения и его занятость.

В промышленности в течение года отмечалось ускорение темпов роста производств, основным драйвером которого стала обрабатывающая отрасль (более процентов отгружаемой продукции).

Здесь положительную динамику демонстрировали практически все виды производств, за исключением производства мебели. В целом по итогам 9 месяцев прирост промышленного производства составил 9,6 процента к аналогичному периоду прошлого года, объем отгруженной промышленной продукции практически достиг 2 трлн. рублей.

Рост сельскохозяйственного производства составил 103,1 процента. Факторы, оказавшие влияние на рост производства: увеличившийся по сравнению с уровнем прошлого года сбор картофеля (на 7,4 процента) и овощей закрытого и открытого грунта (на 3,5 процента), рост на 1,4 процента производства молока и яиц.

Динамичный рост продолжился в инвестиционной сфере, что связано с активностью в строительном секторе экономики. По данным 9 месяцев в экономику региона инвестировано свыше 490 млрд. рублей, что более чем на 30 процентов выше соответствующего уровня прошлого года. В структуре

Вложений значительная доля (60 процентов) по-прежнему приходилась на строительство жилья, коммерческих и промышленных сооружений.

В строительном секторе объем выполненных работ вырос более, чем на 6 процентов к уровню января-сентября 2017 года, площадь введенного жилья увеличилась на 18 процентов. Регион продолжает удерживать лидирующие позиции в стране по объемам жилищного строительства.

На потребительском рынке также наблюдался рост основных показателей: объем оборота оптовой

Торговли увеличился на товарооборот – на 7,6 процента, объем платных услуг – на 0,7 процента, оборот общественного питания – на 9,9 процента. Потребительские цены на товары и услуги выросли на 3,8 процента относительно января-сентября прошлого года.

Увеличение внутреннего спроса населения на товары и услуги обусловлено, прежде всего, положительной динамикой доходов населения. Так, по сравнению с уровнем прошлого года среднедушевые денежные доходы населения за 9 месяцев 2018 года выросли в реальном выражении (с учетом роста цен) на 1,9 процента, реальная заработная плата по экономике – на среднемесячной заработной платы работников в целом по экономике составила 49 325 рублей (в среднем по России – 42 325 рублей).

В сфере занятости населения численность официально зарегистрированных безработных на Конец сентября 2018 года составила 18 тыс. человек, что на 15 процентов ниже соответствующего периода 2017 года. Уровень безработицы в Московской области, рассчитанный в методологии МОТ, один из самых низких в России (2,6 процента в среднем за июль-сентябрь, или 5 место).

На протяжении всего 2018 года промышленное производство в Московской области показывает уверенный рост. Положительная динамика отмечалась во всех видах производств.

По итогам 9 месяцев рост промышленного 109,6 процента к аналогичному периоду прошлого года. Добыча полезных ископаемых увеличилась на 8,7 процента, обрабатывающие производства – на 9,7 процента, деятельность по обеспечению



электрической энергией, газом и паром – на 2,9 процента, деятельность по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов – на 7,3 процента.

Объем отгруженной промышленной продукции в отчетном периоде составил 1 992,9 млрд. рублей.

Добывающий комплекс региона представлен в основном добычей камня, песка и глины, прирост добычи составил 8,2 процента к уровню января-сентября 2017 года. Всего за 9 месяцев 2018 года добывающими организациями области отгружено продукции на 10,3 млрд. рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области, их доля в общем объеме отгруженной промышленной продукции по итогам января-сентября превысила 86 процентов и составила 1 722,7 млрд. рублей.

Положительная динамика наблюдается во всех видах обрабатывающих производств, за исключением

Производства мебели, снижение которого происходило на протяжении всего года и по итогам отчетного периода составило 89,7 процента.

По сравнению с 9 месяцами 2017 года:

- почти в 2 раза выросли производства автотранспортных средств и прицепов, прочих транспортных средств и оборудования, одежды;
- на 19 и более процентов увеличились производства напитков, резиновых и пластмассовых изделий, прочих готовых изделий;
- на 17,6 процента выросло производство электрического оборудования;
- на 14,7 процента – производство бумаги и бумажных изделий;
- на 14,3 процента – производство готовых металлических изделий (кроме машин и оборудования);
- на 11,6 процента – производство пищевых продуктов;
- на 10,4 процента – химическое производство и производство кожи и изделий из кожи;
- на 10 процентов – металлургическое производство и производство компьютеров, электронных и оптических изделий.

По данным Единой автоматизированной системы «Перечень инвестиционных проектов» на 1 октября 2018 года на территории Московской области реализуется 1 185 инвестиционных проектов.

По итогам 9 месяцев текущего года на развитие экономики и социальной сферы региона использовано 492,1 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что на 31,2 процента выше в сопоставимых ценах соответствующего уровня 2017 года.

В видовой структуре доля вложений в строительство зданий и сооружений (кроме жилья) составила 40 процентов от общего объема инвестиций, приобретение машин и оборудования – 38 процентов, в Жилищное строительство – 20 процентов, объекты интеллектуальной собственности – около 2 процентов.

Основным источником инвестиций в основной капитал продолжают оставаться собственные средства организаций – почти 60 процентов от общего объема инвестиций. В структуре привлеченных средств наибольшую долю занимают бюджетные средства (42 процента), средства организаций и населения,

привлеченные для долевого строительства (23 процента), а также кредиты банков (16 процентов).

В структуре вложение по видам экономической деятельности значительные объемы средств инвестируются по-прежнему в обрабатывающие производства (17 процентов от общего объема), оптовую и розничную торговлю (13 процентов), недвижимость (12

процентов), строительство и деятельность по предоставлению профессиональных услуг в различных сферах (10 процентов).

С начала года Правительством 223 обращения инвесторов по вопросам подбора и выделения земельных участков проект, получения статуса предоставления налоговых льгот и субсидий, оказания иных возможных мер государственной поддержки.

### **3.1.3. Выводы о влиянии общей политической и социально – экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимости**

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования. Его значение и роль как для населения, так и для бизнеса, и в целом для экономики, ключевые.

Рыночная трансформация российской экономики повлекла за собой зарождение и активное развитие рынка недвижимости. Возникшие в этой связи недостатки требуют от государства, собственников и пользователей сооружений, зданий, земельных участков пристального внимания к повышению эффективности функционирования рынка недвижимости.

Повышение участия государства в экономической деятельности приведет к тому, что через шесть лет рынок недвижимости России будет значительно отличаться от сегодняшнего, прогнозируют аналитики.

Ставки аренды коммерческой недвижимости в России за следующие шесть лет могут вырасти на 15–20% от текущего уровня. В целом до 2024 года на рынке коммерческой недвижимости не будет значительного спекулятивного роста. Об этом говорится в исследовании международной консалтинговой компании Cushman & Wakefield (C&W), представленном во вторник журналистам.

Эксперты аналитических и риэлтерских компаний ожидают повышения роли государства и его влияния на рынок недвижимости России в новый шестилетний экономический курс правительства. «На рынок будут влиять несколько основных факторов — повышение налогов, усиление контроля государства за бизнесом, развитие российского производства, цифровая экономика, кредитование, развитие городов и другие».

В этот период также усилится тренд на старение и моральный износ офисов, торговых центров и индустриальной недвижимости для объектов, построенных недавно. По оценке экспертов, новое предложение офисов и ТЦ будет формироваться за счет реконструкции объектов, построенных в 1990-е годы, и в меньшей степени — за счет нового строительства.

«В шестилетний электоральный цикл целесообразность строительства того или иного объекта будет определяться не его экономической моделью, не устойчивостью и не рентабельностью, а ролью в более крупном масштабном проекте или госпрограмме. Основным узким местом станет доступ к кредитным ресурсам, и именно участие в госпроекте откроет доступ к этим ресурсам для девелоперских компаний. Коммерческий девелопмент будет носить эпизодический характер, занимая нишевые позиции».

Одним из главных факторов, которые повлияют на игроков и рынок коммерческой недвижимости, станет повышение налогового бремени, считают эксперты компании. «Это означает, что требования к рентабельности и маржинальности бизнеса начнет повышаться. Выживание низкомаржинального бизнеса и отрасли будет под вопросом», — пояснил Денис Соколов.

Усиление контроля государства и регулирование рынков и бизнеса аналитики компании также называют важным и ожидаемым фактором ближайших шести лет. «Рост бюрократического аппарата приведет к спросу на рабочие места, потребности в кадрах, отвечающих за взаимодействие с регулятором. В целом это создаст дополнительные вакансии. В то же время Денис Соколов видит в данной ситуации плюсы для рынка офисной недвижимости. «Дополнительные рабочие места вызывают потребности в дополнительных офисных помещениях, что хорошо брокерам, девелоперам и собственникам бизнес-центров», — сказал аналитик.

В следующие шесть лет аналитики ожидают, что государство продолжит опору на собственное производство. «Строительство производств, которые укладываются в госконцепцию, получит зеленую улицу и доступ к финансированию».

Городское развитие станет важным фактором на следующие шесть лет. «Мы видим, как изменилась Москва. Социальные и экономические последствия этих реформ только начнут проявляться в последующие годы. Уже сегодня можно констатировать смерть центрального делового района столицы, который ограничивался Садовым кольцом. Мы видим децентрализацию офисов и увеличение центра, который уже ограничен ТТК. В течение шести лет центр Москвы выйдет дальше и достигнет второго кольца метро».

Проанализировав показатели социально-экономического положения Российской Федерации, Оценщик выделил следующие факторы влияния на рынок недвижимости:

1. Основной риск для индустрии коммерческой недвижимости – глобальный, а именно негативные экономические процессы, снижение цен на нефть и, как следствие, рост курса доллара. Здесь же стоит отметить, что одной из главных и наиболее глобальных рисков для рынка коммерческой недвижимости в 2019 году остаются внешнеполитические угрозы: в частности, неясность отношений с Западом;
2. Еще одна угроза, с которой сталкивается рынок в этом году, также вытекает из продолжающегося спада в экономике – это дефицит средств у потребителей, поскольку инфляция не покрывается индексацией зарплат.  
С падением реальных доходов шкала приоритетов у покупателей сдвигается в сторону первичных потребностей, а экономическая нестабильность заставляет людей более осторожно тратить деньги. В результате люди экономят и совершают меньше покупок в торговых центрах, что сказывается на доходах ритейлеров и, как следствие, собственников объектов;
3. Возможное снижение уровня доходов населения является серьезным вызовом для сектора торговой недвижимости и ритейла, способным понизить ставки аренды и увеличить вакантность. Оба этих фактора риска усиливает рост налога на имущество организаций, который теперь исчисляется по кадастровой стоимости объекта. В конечном итоге это затрагивает всех участников рынка - не только собственников недвижимости, но и арендаторов. Дело в том, что владельцы объектов будут вынуждены частично перекладывать на них налоговую нагрузку.
4. Отсутствие государственной поддержки в сегменте коммерческой недвижимости. Во всех значимых отраслях в сложной экономической ситуации принимаются те или иные меры поддержки. Например, в жилом сегменте это льготная ипотека, которая расширяет круг потребителей, в автомобильном секторе – программа утилизации и другие. При сохранении нынешних тенденций - низкой инвестиционной привлекательности проектов и повышении налогов, отсутствие программ поддержки игроков коммерческой недвижимости

приведет не только к отсутствию новых проектов, но и к отказу собственников от уже существующих;

5. Избыточное законодательное регулирование;

6. Следующей по очереди угрозой для всех объектов коммерческой недвижимости, которая сохраняется с прошлого года - это сокращение маржинальности. В свою очередь эта тенденция обусловлена многими факторами. Во-первых, экономическими условиями. С началом кризиса ставки аренды во всех сегментах коммерческой недвижимости, как и следовало ожидать, упали, при этом расходы в ряде случаев только выросли. Во-вторых, определяющую роль в развитии объектов по-прежнему играют собственники. И во многом успех проекта обусловлен именно уровнем гибкости самого собственника;

7. Снижение стоимости объектов. Однако эта тенденция носит негативный характер для собственников и позитивный для инвесторов, которые получают возможность приобрести объекты по сниженным ставкам.

8. Банкротство девелоперов (снижение активности российских и иностранных инвесторов). Девелоперам сейчас трудно найти финансирование, внутренних источников и банковского кредитования недостаточно, особенно с учетом уровня ставок и избирательности финансовых структур. Сейчас девелоперы находятся в крайне нестабильном положении. К началу кризиса они уже были перекредитованы. Теперь, когда ситуация с продажами резко ухудшилась, квартиры стали плохо продаваться, ставки по кредитам для бизнеса сейчас очень высокие. Как итог, очень мало осталось девелоперов, у которых в принципе остались собственные оборотные средства (многие девелоперы фактически принадлежат банкам). В результате компания-девелопер перестает отвечать по своим обязательствам, утекают кадры, падает качество, девелопер становится неконкурентоспособным;

9. Ряд угроз для коммерческой недвижимости также исходит «извне», а именно из жилого сегмента. Девелоперы жилья расширяют свое присутствие в сегменте коммерческой недвижимости: возводя крупные жилые кварталы, они самостоятельно занимаются и развитием сопутствующей инфраструктуры (ТЦ, деловые центры, инфраструктурные объекты), то есть объектами коммерческой недвижимости. Таким образом, девелоперы жилья создают субрынки, которые влияют на текущее предложение и спрос в своей локации (становятся «центрами притяжения», или наоборот, резко увеличивают уровень вакансии в районе и роняют ставки). И эти локальные изменения приводят к изменению расстановки сил на рынке, к смене общей картины в городе;

10. Появление новых крупных игроков на российском рынке недвижимости. Банки и государственные структуры различными способами приобретают в свои портфели все больше объектов коммерческой недвижимости, что в дальнейшем приводит к созданию крупных структур по управлению объектами, которые включают в себя property, facility и asset management.

### **3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Согласно п. 10 ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г. для определения стоимости недвижимости, Оценщик исследует рынок

в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Для проведения грамотного и корректного анализа рынка, к которому относится объект оценки, необходимо определить к какому сегменту рынка относится данный объект оценки, а так же иметь представление о типе структуры рынка недвижимости, видах и типах объектов представленных на рынке, а так же участниках и факторах воздействующих на ценообразование.

Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости. Именно от структуры рынка, количества и размеров компаний - игроков, видов продукции и услуг, простотой доступа на рынок, прозрачностью рынка, а так же от того, как взаимодействуют между собой участники рынка, зависит способность собственника недвижимого имущества влиять на формирование цен и их уровень.

Для начала рассмотрим традиционную классификацию рынка недвижимости в зависимости от назначения того или иного объекта недвижимости (сегменты рынка).

Сегментация (сегментирование) – это процесс деления рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето).

Под сегментацией так же понимается деление рынка на однородные сектора (сегменты), имеющие сходные характеристики, как субъектов, так и объектов.

Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией, и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. По разным сегментам рынка разное соотношение спроса и предложения.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от типа объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

#### 1. Жилая недвижимость:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

#### 2. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

#### 3. Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

#### 4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

#### 5. Недвижимость специального назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

- религиозные объекты.

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);

2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

#### **Выводы:**

Согласно предоставленной Заказчиком документации, проведенному визуальному осмотру, функциональному назначению, текущему использованию оцениваемого объекта недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, объект оценки относится к сегменту - рынок коммерческой недвижимости, в том числе:

- функциональное назначение объекта – нежилое помещение производственного назначения, класс В;
- степень готовности к эксплуатации – готов, на дату оценки объект не эксплуатируется;

- текущее использование – не эксплуатируется;
- отраслевая принадлежность – коммерческая недвижимость для размещения объектов производственного назначения.

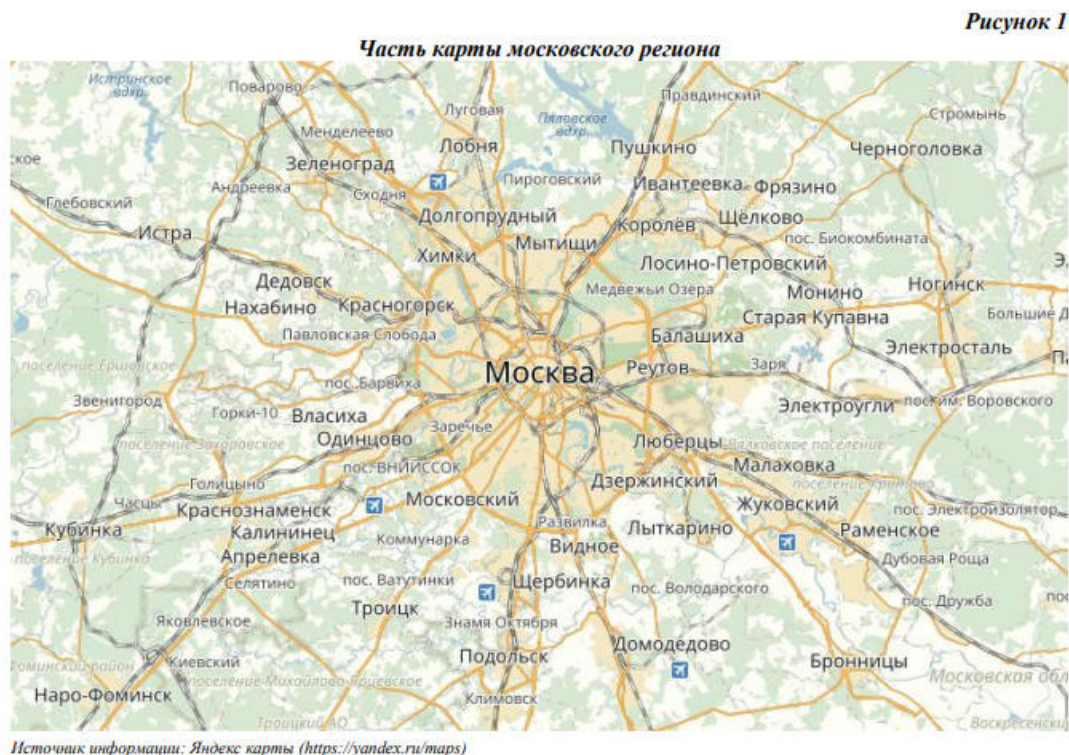
Учитывая сегмент, к которому относится оцениваемый объект, Оценщиком выполнен обзор рынка производственной недвижимости.

### 3.3 Общая ситуация на рынке производственной недвижимости Московской области

Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- до  $\approx 10$  км от МКАД;
- от  $\approx 10$  км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до МБК (А-108);
- за пределами МБК (А-108).

Далее будет описана логика группировки населенных пунктов, в рамках выделенных экономических зон. На следующем рисунке представлена часть карты московского региона.



Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД



Экономическая зона МР	направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	Щелковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г.Красногорск; г.Москва	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	г.Химки; г.Москва	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г.Лобня	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудиновское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Деловск	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г.Дмитров; г.Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	Киевское (М-3); Минское (М-1)
за пределами МБК (А-108)	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза	Новорязанское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луковичи	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск	Минское (М-1)
Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	Новорязанское (М-9); Волоколамское	
Северо-запад	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

## Рынок купли продажи.

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	17 500	63 000	42 500	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	18 500	88 500	43 600	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	17 200	85 000	50 800	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	19 500	90 300	45 900	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	19 900	59 000	37 500	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	26 800	96 000	51 800	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	28 900	90 000	47 000	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	25 600	86 000	42 300	г.Химки; г.Москва
<b>Среднее значение</b>	<b>21 700</b>	<b>82 200</b>	<b>45 200</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 16 Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)

**Диаграмма 16**  
**Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)**



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

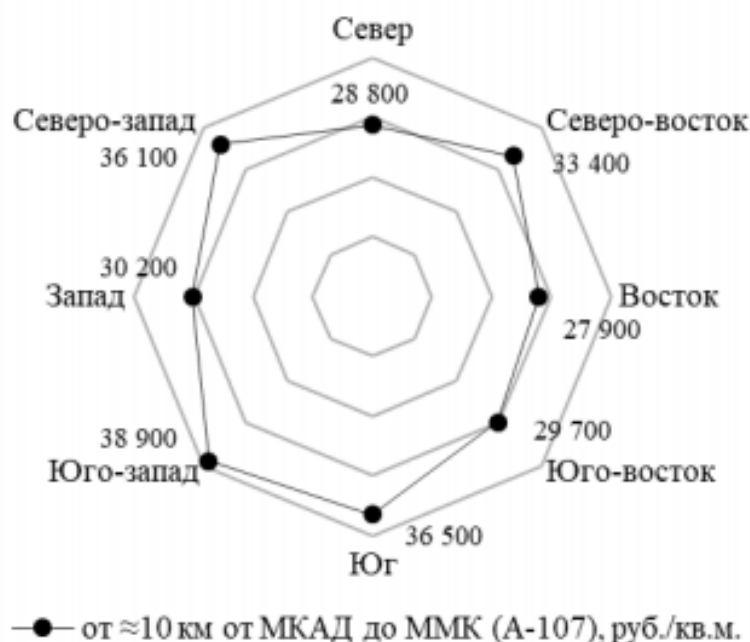
Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в южном направлении 37 500 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 51 800 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 45 200 руб./кв.м.

**Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)**

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	10 800	46 800	28 800	г.Лобня
Северо-восток	10 300	66 000	33 400	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	8 300	69 600	27 900	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	10 000	59 000	29 700	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	14 000	55 900	36 500	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	15 000	65 600	38 900	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	12 200	53 100	30 200	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	17 500	70 000	36 100	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
<b>Среднее значение</b>	<b>12 300</b>	<b>60 800</b>	<b>32 700</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 17 Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 27 900 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 38 900 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 32 700 руб./кв.м.

**Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)»  
(с НДС)**

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	34 800	19 200	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	4 200	48 100	19 900	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	5 900	42 000	14 700	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 900	41 000	14 500	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	6 300	41 900	21 100	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	9 000	39 500	22 200	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	5 300	48 000	24 500	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 800	47 200	21 200	г.Солнечногорск; г.Клин
<b>Среднее значение</b>	<b>5 600</b>	<b>42 800</b>	<b>19 700</b>	-

*Источник информации: составлено ООО «ПФК»*

Диаграмма 18 Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС).



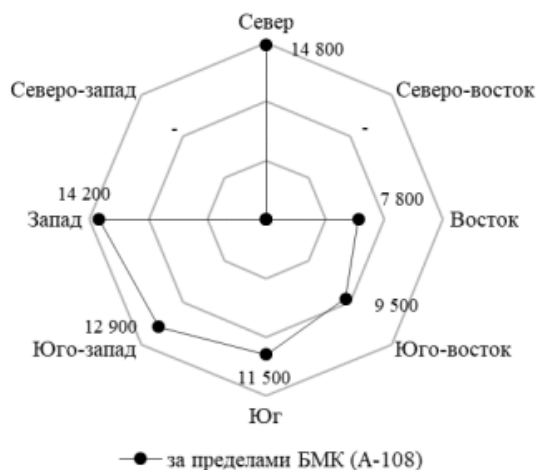
Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 14 500 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в западном направлении 24 500 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 19 700 руб./кв.м.

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 900	40 000	14 800	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	1 800	31 500	7 800	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	1 900	30 000	9 500	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	2 000	31 300	11 500	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	1 000	26 000	12 900	г.Можайск
Запад	1 700	43 200	14 200	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
<b>Среднее значение</b>	<b>1 700</b>	<b>33 700</b>	<b>11 800</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 19 Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 7 800 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северном направлении 14 800 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 11 800 руб./кв.м.

### Динамика изменения цены предложения на рынке купли-продажи

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)



Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))



Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))



### 3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами коммерческой недвижимости Московской области <sup>3</sup>

В процессе поиска по данным портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://portal.rosreestr.ru/>) были заданы следующие критерии поиска (элементы сравнения):

- Местоположение недвижимости: РФ, Московская область, Наро-Фоминский район;
- Период выборки 01.09.2018 г. по 20.02.2019 г.;
- Тип сделок: договор купли-продажи (реализация права собственности);
- Категория/назначение: производственная недвижимость.

Поскольку за анализируемый период на сайте Росреестра не отображаются данные, а иных официальных источников с информацией о фактических сделках нет, то рассматривались цены предложений по данным сайта ЦИАН

Результаты введения заданных критериев и поиска указанной информации о совершенных сделках купли – продажи недвижимости аналогичной оцениваемой за указанный период выявили полное отсутствие данных о совершенных сделках по продаже объектов недвижимости коммерческого назначения, сопоставимых с оцениваемыми.

### 3.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Данные о предложениях по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым по основным ценообразующим факторам приведены в таблицах ниже.

<sup>3</sup> Источник информации: портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <https://portal.rosreestr.ru/wps/portal>

**Таблица 11 - Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений нежилых помещений производственного назначения в Наро-Фоминском районе Московской области**

Данные о предложениях по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым по основным ценообразующим факторам приведены в таблицах ниже

Тип	Площадь	Адрес	Здание	Этаж	Высота потолков, м	Цена, руб/кв.м	Цена, руб.	Тип договора	Телефоны	Ссылка на объявление
Продажа склада	3334,2	Москва, Краснопахорское поселение, д. Красная Пахра, 140, ш. Калужское (20 км до МКАД), ш. Киевское (34 км до МКАД)	Склад, Действующее	2/2		29 692,28	99 000 000,00	продажа	+74951815227	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/170198456">https://www.cian.ru/sale/commercial/170198456</a>
Продажа склада	3487	Московская область, Рузский городской округ, д. Березкино, ш. Минское (72 км до МКАД), ш. Можайское (72 км до МКАД)	Производственно-складской комплекс, Склад, Действующее	1/1	8.0	12 589,62	43 900 000,00	продажа	+79852333312, +74987262626	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168140976">https://www.cian.ru/sale/commercial/168140976</a>
Продажа производственного	3487	Московская область, Рузский городской округ, д. Березкино, ш. Минское (72 км до МКАД), ш. Можайское (72 км до МКАД)	Действующее	1/1	8.0	12 589,62	43 900 000,00	продажа	+79852333312, +74987262626	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168204831">https://www.cian.ru/sale/commercial/168204831</a>
Продажа производственного	3700	Московская область, Рузский городской округ, пос. Дорохово, ш. Минское (70 км до МКАД), ш. Можайское (70 км до МКАД)	Действующее	1/1	6.0	11 864,86	43 900 000,00	продажа	+79164727216	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/183141146">https://www.cian.ru/sale/commercial/183141146</a>
Продажа производственного	2540	Московская область, Рузский городской округ, пос. Дорохово, улица Московская, ш. Минское ( км до МКАД), ш. Можайское (68 км до МКАД)	Нежилой фонд	1/1	7.2	21 653,54	55 000 000,00	продажа	+79164727216	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/5355280">https://www.cian.ru/sale/commercial/5355280</a>
Продажа производственного	6000	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Наро-Фоминск, улица Погодина, 93, ш. Киевское	Действующее	3/3		14 166,67	85 000 000,00	продажа	+79067915269	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166927500">https://www.cian.ru/sale/commercial/166927500</a>

		(56 км до МКАД)								
Продажа склада	3338	Москва, Мосрентген поселение, улица Адмирала Корнилова, 61, ш. Киевское (3 км до МКАД), ш. Калужское (7 км до МКАД)	Складской комплекс, на ул. Адмирала Корнилова, 61, Действующее	1/2	12.0	35 000,00	116 830 000,00	продажа	+74993410364	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/189854106">https://www.cian.ru/sale/commercial/189854106</a>
Продажа склада	10000	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, д. Алабино, ш. Киевское (30 км до МКАД), ш. Можайское (35 км до МКАД)	Действующее	1/2		20 000,00	200 000 000,00	продажа	+79037113904	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/198314146">https://www.cian.ru/sale/commercial/198314146</a>
Продажа производств о	10000	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, д. Алабино, ш. Киевское (30 км до МКАД), ш. Можайское (35 км до МКАД)	Действующее	1/2		20 000,00	200 000 000,00	продажа	+79037113904	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/198315139">https://www.cian.ru/sale/commercial/198315139</a>
Продажа склада	9150	Москва, Троицк, Калужское шоссе, 41-й км, 10, ш. Калужское (22 км до МКАД), ш. Киевское (32 км до МКАД)	Торгово-офисный комплекс, на Калужском шоссе, 41-й километр, 14 (Корпус 10), Действующее	3/3		13 114,75	120 000 000,00	продажа	+79852209877	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/199020026">https://www.cian.ru/sale/commercial/199020026</a>
		Средняя стоимость за 1 кв.м.				19 067,13				
		Максимальная стоимость за 1 кв.м.				35 000,00				
		Минимальная стоимость за 1 кв.м.				11 864,86				



Таким образом, судя по данным из вышеприведенных выше таблиц Оценщик может сделать следующие выводы по анализу сделок с нежилыми помещениями под размещение объектов производственного и складского свободного назначения, класса D за период с сентября 2018 по январь 2019 года, находящихся в по наро-Фоминском районе и по направлению Киевское шоссе:

- стоимость помещений производственного и складского назначения, по данным сделкам находятся в диапазоне от 11 864 до 35 000 руб. за 1 кв. метр;

Цены предложения для офисных зданий, представленные в вышеприведенных таблицах, могут отличаться от фактических цен сделок на 10 - 20% в зависимости от уровня торга по объектам, а так же качественных и количественных характеристик определяемых для каждого объекта в индивидуальности (материал стен, площадь, состояние внутренней отделки, этажность, наличие движимого имущества, уровень инфраструктуры и благоустройство придомовой территории, линия расположения и пр.).

### **3.6. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов**

*Спрос и предложение на жилую недвижимость формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на три группы.*

**Первая группа (на региональном уровне)** - уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

*Сюда относятся следующие 4 группы факторов:*

#### 1. Социальные:

- базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;
- тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;
- тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;
- стиль и уровень жизни

#### 2. Экономические:

- общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;
- факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;
- факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительные-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

В условиях равновесного рынка и стабильной экономики темп роста цен на недвижимость складывается из суммы темпа роста инфляции национальной валюты и темпа прироста ВВП (обычно около 1-3%).

Состояние российской экономики сильно зависит от экспорта продукции топливно-энергетического комплекса. Один процент населения занятого в нефтяной и газовой промышленности приносит четвертую часть ВВП. Таким образом, существующий на данный момент уровень мировых цен на нефть становится одним из макроэкономических факторов, который, способствуя экономическому росту в стране, опосредовано влияет на рынок недвижимости. Если же цена на нефть сильно упадет до того, как экономика России станет более диверсифицированной, то платежеспособный спрос сильно снизится, что окажет понижающее влияние на цены.

Одной из особенностей рынка недвижимости в России является его двухвалютность. Привязка цены объекта недвижимости к американской валюте приводит к образованию зависимости цены от изменений курса доллара, его покупательной способности в России.

### 3. Физические:

- климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
- экология;
- сейсмические факторы.

### 4. Политические (административные):

- политическая стабильность, безопасность;
- налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;
- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
- наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Правительственное регулирование заключается в издании нормативных актов формирующих правовое поле для рынка недвижимости.

**Вторая группа (на местном уровне)** - уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

*Сюда относятся следующие факторы:*

#### 1. Местоположение:

- по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);

- наличие и состояние коммуникаций;
- наличие объектов социально-культурного назначения;
- размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

2. Условия продаж:

3. Особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей

4. Условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

**Третья группа (непосредственное окружение)** - уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

*К третьей группе относятся следующие факторы:*

1. Физические характеристики:

- физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.;
- качество строительства и эксплуатации;
- наличие коммунальных услуг;
- функциональная пригодность;
- привлекательность, комфорт,

2. Архитектурно-строительные:

- стиль, планировка, конструкции и т. д.;
- объемно-планировочные показатели и др. финансово-эксплуатационные:
- эксплуатационные расходы;
- стоимость строительства.

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

**Таблица 12 - Ценообразующие факторы для недвижимости**

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на улучшений	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость.  Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
	Ограничения (обременения) прав	Наличие зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться до нулевого значения. Целесообразно подбирать объекты-аналоги с тем же составом передаваемых прав, что и объект оценки
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения определяется на основании доступных аналитических или рыночных данных
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости в зависимости от близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры и престижности район при прочих равных условиях
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) может уменьшаться
	Техническое состояние объекта, тип и состояние отделки	Цены предложений коммерческой недвижимости могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. Различают высококачественную (евро) и стандартную отделку, также выделяют помещения без отделки, под чистовую отделку и требующие косметического ремонта. Качество выполненной в помещении отделки или необходимость ремонта оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости
Экономические характеристики	Экономические характеристики	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенной мебели, оборудования	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и стоимость которых включена в цену предложения
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий

Каждый из перечисленных факторов определенным образом влияет на стоимость объекта недвижимости. Влияние конкретного ценообразующего фактора определяется Оценщиком при проведении сравнительного анализа объекта оценки и аналогов. Следует отметить, что, так как некоторые факторы могут существенно влиять на стоимость, Оценщик при подборе аналогов руководствуется принципом максимальной сопоставимости аналога с объектом оценки.

Рынок нежилых зданий и помещений (коммерческой недвижимости) подразделяется на несколько сегментов, которые различаются по функциональному назначению объектов: офисные, торговые, производственно-складские. На рынке нежилых помещений также четко выделяются две составляющие - рынок первичных и вторичных объектов. Преобладающим является рынок вторичных объектов, хотя в некоторых сегментах предложение первичных объектов недвижимости в последнее время существенно увеличилось. В целом на рынке нежилых помещений более распространена такая форма сделок, как аренда.

Основные ценообразующие факторы на рынке продажи:

- Условия финансирования
- Условия продажи
- Дата продажи
- Торг
- Местоположение
- Фактор масштаба
- Наличие отдельного входа
- Техническое состояние
- Прочие факторы

### **Другие факторы, влияющие на стоимость**

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: наличие движимого имущества (мебель, техника, оборудование), дата ввода в эксплуатацию и т.п.

### **3.7. Анализ ликвидности объекта оценки**

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно,

располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Примечание. Деление оцениваемого имущества по критериям "Ликвидность" и "Значимость" основано на результатах анализа, выполненного Оценщиком с учетом консультирования с представителями предприятия. Указанное деление носит рекомендательный и уведомительный характер.

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

Результаты анализа оцениваемого имущества по степени ликвидности и значимости приведены в таблице ниже.

**Таблица 13 - Анализ объекта по степени ликвидности и значимости**

<b>Градация залогового имущества</b>	<b>Особенности залога</b>
<b>Ликвидное — Незначимое</b>	Залоговое имущество может быть отчуждено без ущерба для производственно-хозяйственной деятельности Залогодателя и выставлено на торги либо в результате соглашения между банком и Залогодателем, либо в процессе исполнительного производства. Имущество может быть реализовано на открытом конкурентном рынке. Вырученные от реализации денежные средства, за вычетом издержек на реализацию и отчуждение, могут быть направлены на погашение задолженности
<b>Ликвидное — Значимое</b>	Залоговое имущество может быть реализовано как в составе имущественного комплекса действующего предприятия, так и самостоятельно, независимо от остальных активов. Обращение взыскания на имущество может инициировать процедуру банкротства, что чревато для Залогодателя потерей контроля над предприятием или ликвидацией предприятия как юридического лица
<b>Условно ликвидное — Значимое</b>	Наиболее вероятной судебной процедурой реализации прав Залогодержателя будет являться возбуждение процедуры банкротства Залогодателя и реализация залогового имущества в составе имущественного комплекса предприятия (продажа бизнеса Залогодателя)
<b>Условно ликвидное — Незначимое</b>	Так как имущество является "незначимым", предприятие может сравнительно легко с ним расстаться без особого ущерба для своей производственно-хозяйственной деятельности. Реализовать имущество на открытом, конкурентном рынке не представляется возможным, так как оно "условно ликвидное"
<b>Неликвидное — Незначимое</b>	Так как имущество является "незначимым", предприятие может сравнительно легко с ним расстаться без особого ущерба для своей производственно-хозяйственной деятельности. Реализовать имущество на открытом рынке не представляется возможным, так как оно "неликвидное"

Виды ликвидности в зависимости от срока реализации объекта определяются как:

- высокая - для залога со сроком реализации менее 60 дней;
- средняя - для залога со сроком реализации от 60 до 120 дней;
- ниже средней - для залога со сроком реализации от 120 до 180 дней;
- низкая - со сроком реализации более 180 дней.

Проведенный анализ позволил сделать вывод, что оцениваемое имущество является значимым и условно ликвидным (с учетом ситуации на рынке оцениваемого объекта) и может быть реализован.

С учетом срока реализации<sup>4</sup> объекта его ликвидность можно определить, как среднюю, в некоторых (исключительных) случаях – ниже средней. Наиболее типичный срок экспозиции составит 3-6 месяцев. В рамках отчета на основании проведенного анализа аналогичных объектов оценщик принял срок экспозиции объекта оценки равным 4-м месяцам.

Однако учитывая влияние последствий санкций на экономическую ситуацию в нашей стране, а также неоднозначность рыночной конъюнктуры, оценщику невозможно сделать какой-либо точный прогноз относительно перспектив сохранения ликвидности объекта оценки. По мнению оценщика, оптимистический сценарий развития ситуации в экономике позволит объектам оценки, как минимум, сохранить существующий в настоящее время уровень ликвидности. Однако в случае ухудшения макроэкономической ситуации в стране, ликвидность объекта оценки может снизиться. Возможная реализация объекта оценки потребует адекватных маркетинговых усилий, а также достаточных для соответствующей рыночной ситуации времени экспозиции и/или дисконта.

#### **4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость собственности.

При определении рыночной стоимости в классическом понимании независимо производится анализ наилучшего использования участка земли, как свободного, и наилучшего использования участка с имеющимися улучшениями, т.е. конкретного объекта недвижимости.

Оно должно быть:

- *Физически возможным*
- *Законодательно разрешенным*
- *Экономически оправданным*
- *Приносить максимальную прибыль*

---

<sup>4</sup> Данный срок не включает время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Так как рассматриваемый земельный участок застроен, то в данном случае анализ наиболее эффективного использования для него будет производиться в два этапа.

### ***Анализ вариантов использования условно свободного участка***

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 г. №137-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 5.10.2001 г. №136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ.

В результате проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного Исполнитель пришел к следующим выводам.

Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровым планом.

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

Категория земельного участка, на котором расположен объект оценки, — земли населенных пунктов. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- жилым;
- общественно-деловым;
- производственным;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационным;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иным территориальным зонам.

### ***Анализ земельного участка с существующими улучшениями***



Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строений;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании осмотра объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии оцениваемого объекта. В данном случае, снос расположенного на участках объекта недвижимости, и его обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемый объект недвижимости пригоден для дальнейшей эксплуатации, согласно его функциональному назначению.

**Вывод. Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости Московской области, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является функциональное назначение, а именно: размещение производственного здания.**

Согласно ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Вариант наиболее эффективного использования недвижимого имущества определяется взаимодействием ряда факторов:

- юридическая правомочность — все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования, наличие долгосрочных договоров аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

В районе ближайшего окружения рассматриваемого объекта недвижимости расположены здания промышленного назначения. Таким образом, учитывая совокупность изложенных выше фактов, можно сделать вывод о том, что использования оцениваемых улучшений в качестве производственных и складских зданий, отвечает критерию финансовой оправданности.

На момент оценки объект оценки застроенный земельный участок.

Таким образом, по результатам проведенного выше анализа экономической целесообразности использования оцениваемого здания, оценщиком был выбран вариант текущего использования объекта оценки в качестве земельного участка под морской торговый порт.

### ***Максимальная эффективность***

Ввиду однозначно определенного на предыдущих этапах анализа варианта использования объекта оценки, наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его использование по текущему назначению — в качестве земельного участка под производственное здание.

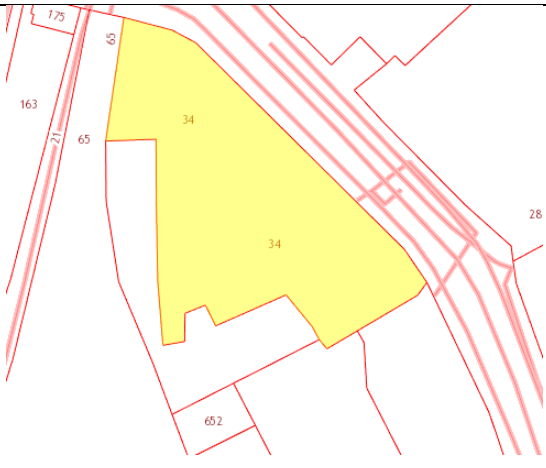
## **5. Расчет стоимости недвижимого имущества**

### **5.1. Оценка рыночной стоимости земельного участка**

#### **5.1.1. Описание земельного участка**

**Таблица 14**

<b>Параметр</b>	<b>Значение параметра</b>
<b>Имущественные права на земельный участок, площадью 5025 кв.м. и обременения, связанные с объектом оценки</b>	
Имущественные права на участок	Право собственности: Наро-Фоминский городской округ
	Право аренды: Общество с ограниченной ответственностью "ЛОТ" Срок аренды: 49 лет с 12.01.2004 (Договор аренды земельного участка №122 от 12.01.2004г.)
Существующие ограничения (обременения) права:	Нет данных
<b>Физические свойства объекта оценки</b>	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	5025
Рельеф	ровный

Форма	
<b>Характеристики местоположения и окружения</b>	
Адрес Объектов оценки	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, пс Алабинская, п. Селятино, ул. Вокзальная, дом 8
Плотность застройки	высокая
Тип застройки окружения	промышленная застройка
Характеристика доступности	Доступность высокая, состояние дорожного покрытия хорошее
Благоустройство территории	дорога с асфальтовым покрытием
<b>Прочие характеристики Объектов оценки</b>	
<b>Земельный участок, площадью 5025 кв.м.</b>	
Кадастровый номер	50:26:200101:0034
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов по документу: под объектом недвижимости (здание конверторного цеха)
Текущее использование	застроен
Кадастровая стоимость, руб.	9 000 528,75 руб.
Балансовая стоимость по состоянию на 20.02.2019 г., руб.	Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки
<b>Информация об износе Объекта оценки</b>	
Не подвержен износу	
<b>Информация об устареваниях Объекта оценки</b>	
Не подвержен устареваниям	
<b>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</b>	
Объект оценки не имеет элементов	
<b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b>	
Не установлены	

### 5.1.2. Методология оценки Объекта оценки

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение 10 апреля 2003 года № 1102-р) Министерства Имущественных отношений РФ по определению рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков обычно используют следующие подходы:

**Сравнительный подход**, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**Доходный подход**, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода –

возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

**Затратный подход** практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в

значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

### **5.1.3. Обоснование выбора подходов и методов**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого 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.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и права аренды земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.:

*Затратный подход.* Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

*Доходный подход.* Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился, так как в Одинцовском районе и Московской области отсутствует вторичный рынок аренды земельных участков (в основном земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета, величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом), оценщик отказывается от применения метода капитализации земельной ренты для расчета стоимости земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;

- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;

- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик отказывается от применения доходного подхода для расчета стоимости земельного участка.

*Сравнительный подход.* Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков Одинцовского района и Московской области выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

#### **5.1.4. Оценка Объекта оценки сравнительным подходом**

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

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

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым



объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

- Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

### **Выбор единицы сравнения**

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м<sup>2</sup> площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

### **Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета**

Для расчета стоимости 1 м<sup>2</sup> земельного участка Оценщиками использованы данные Интернет сайтов:

- <https://realty.yandex.ru>;
- [www.restate.ru](http://www.restate.ru);
- <https://cian.ru>

Для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги по следующим критериям:

- разрешенное использование- под размещение промышленных объектов, по документу - под объектом недвижимости (здание конверторного цеха);

Для проведения оценки Оценщиком были проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу земельным участкам.

На основе анализа Исполнитель выявил объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым, из которых были подготовлены выборки объектов, являющихся аналогами оцениваемого.

Ниже, в таблице, представлено описание земельных участков, которые были выставлены на продажу на открытом рынке и наиболее близки Объекту оценки по своим характеристикам.

В ходе анализа цены предложений были откорректированы с учетом различий, существующих между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

Отрицательная поправка (-) вносилась в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит объект оценки. Положительная поправка (+) вносилась, если по данному показателю сравнимый объект уступает объекту оценки.

В первую очередь производились корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка.

Во вторую очередь производились корректировки, относящиеся непосредственно к

объекту недвижимости, которые применялись к результату, полученному после корректировки на условиях рынка, в любом порядке. Согласно методике в первую очередь применялись относительные (процентные корректировки), во вторую очередь – абсолютные (денежные).

Окончательное решение о стоимости объекта принималось на основании взвешенного значения скорректированной стоимости аналогов. Взвешивание полученных результатов производилось следующим образом. После введения корректировок в зависимости от большей (меньшей) сопоставимости с объектом оценки аналоги были ранжированы, в соответствии с ранжированием по каждому аналогу присвоены веса. Веса присваивались по принципу: максимальная сопоставимость с объектом оценки – максимальный вес или меньше поправок – больший вес. Итоговая стоимость 1 сотки земельного участка объекта была получена путем взвешивания с использованием формулы:

$$C_{об} = \frac{\sum C^m \times B^m}{\sum_1^n B}, \text{ где}$$

$C^T$  – откорректированная стоимость по аналогу;

$B^T$  – вес результата (весовой коэффициент);

$\sum_1^n B$  - сумма значений весовых коэффициентов по количеству аналогов.

Ниже в таблице приведен расчет стоимости оцениваемого земельного участка с применением сравнительного подхода

**Таблица 15 Расчет рыночной стоимости права долгосрочной аренды земельного участка.**

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Московская область, Наро-Фоминский район, д. Селятино	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Свитино деревня	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Жедочи деревня	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Котово деревня
Категория	земли населенных пунктов	нет данных	нет данных	нет данных
Назначение	под производственные здания	под производственные здания	под производственные здания	под производственные здания
<b>Коммуникации</b>				
Электричество	есть	по границе	по границе	по границе
Газ	есть	по границе	по границе	по границе
Водоснабжение	есть	по границе	по границе	по границе
Площадь, сот	50,25	77	200	200
Права на земельный участок	аренда на 23 года	собственность	собственность	собственность
Стоимость предложения		14 000 000 р.	35 000 000 р.	35 000 000 р.
Стоимость предложения 1 сотки, без учета комиссии агента		181 818 р.	175 000 р.	175 000 р.
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/198121708/">https://www.cian.ru/sale/suburban/198121708/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/201458105/">https://www.cian.ru/sale/suburban/201458105/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/170533240/">https://www.cian.ru/sale/suburban/170533240/</a>
Дата предложения		фев.19	фев.19	фев.19
<b>Поправка на стоимость реальной сделки</b>				
Поправка		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Комментарии		Поправка на торг отражает процент снижения объявленной цены (цены предложения) в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Для определения размера скидки на уторгование на неактивном были использованы данные Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки» (2017г.) (Л.А. Лейфер), стр. 331.		

		Согласно данным справочника корректировка на уторгование для земельных участков коммерческого назначения составляет 11,5%.		
Скорректированная стоимость, руб.		160 909 р.	154 875 р.	154 875 р.
<b>Поправка на передаваемые права (право долгосрочной аренды / права собственности)</b>				
Поправка		-16%	-16%	-16%
Комментарии		<p>В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости. Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей (юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки). Цель любой сделки ~ приобретение права собственности или права пользования имуществом. Фактор учитывает разницу в передаваемых правах на объект недвижимости</p> <p>Корректировка вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки» (2017г.) (Л.А. Лейфер), стр. 169. Согласно данным справочника корректировка на уторгование для земельных участков коммерческого назначения составляет --16%.</p>		
Скорректированная стоимость, руб.		135 164 р.	130 095 р.	130 095 р.
<b>Поправка на условия финансирования</b>				
Поправка		0%	0%	0%
Комментарии		Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. На основании этого корректировка на условия продажи не применялась.		
Скорректированная стоимость, руб.		135 164 р.	130 095 р.	130 095 р.
<b>Поправка на условия продажи</b>				
Поправка		0%	0%	0%
Комментарии		Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. На основании этого корректировка на условия продажи не применялась.		
Скорректированная стоимость, руб.		135 164 р.	130 095 р.	130 095 р.
<b>Поправка на рыночные условия</b>				

Поправка		0%	0%	0%
Комментарии		Все предложения по продаже объектов- аналогов зафиксированы в июне 2018 г., что соответствует дате оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.		
Скорректированная стоимость, руб.		135 164 р.	130 095 р.	130 095 р.
<b>Поправка на назначение/категорию земельного участка</b>				
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Комментарии		См. обоснование корректировки.		
Скорректированная стоимость, руб.		135 164 р.	130 095 р.	130 095 р.
<b>Поправка на масштаб</b>				
Поправка		4,494%	15,289%	15,289%
Комментарии		См. расчёт корректировки на масштаб.		
Скорректированная стоимость, руб.		141 238 р.	149 986 р.	149 986 р.
<b>Поправка на местоположение</b>				
Поправка		0%	0%	0%
Комментарии		См. обоснование корректировки.		
Скорректированная стоимость, руб.		141 238 р.	149 986 р.	149 986 р.
<b>Поправка на коммуникации[1]</b>				
		В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 83 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения" Если для подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не требуется		
<b>на наличие электричества</b>		0 р.	0 р.	0 р.
<b>на наличие централизованного водоснабжения</b>		0 р.	0 р.	0 р.
<b>на наличие газоснабжения</b>		0 р.	0 р.	0 р.

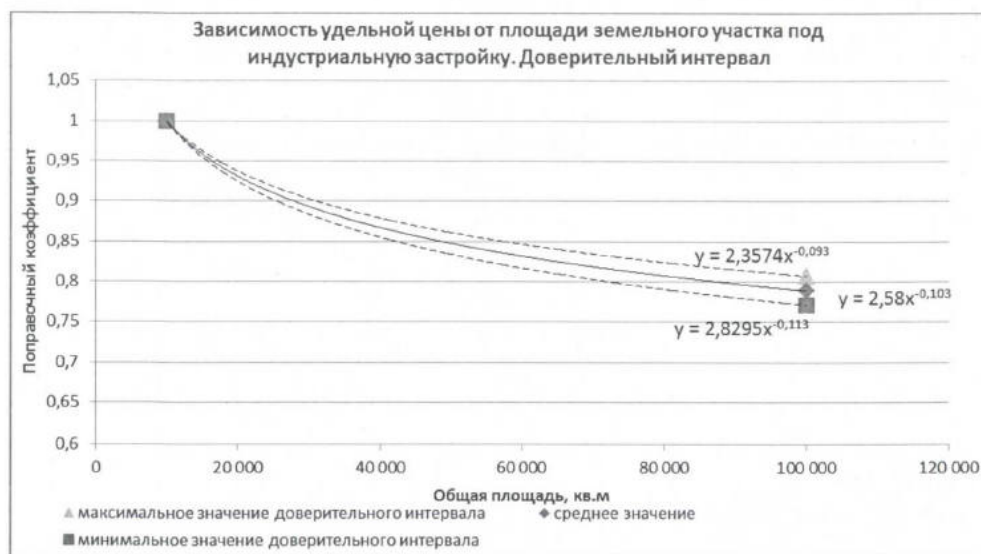
Комментарии		Объекты сопоставимы		
Суммарная корректировка		0 р.	0 р.	0 р.
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		141 238 р.	149 986 р.	149 986 р.
Отклонение		20%	31%	31%
Весовой коэффициент		80%	69%	69%
Скорректированная стоимость 1 сотки земельного участка (округлённо) , руб.		217%		
Скорректированная стоимость 1 сотки земельного участка, руб.		36,65%	31,67%	31,67%
Площадь оцениваемого земельного участка, соток		146 779,53 р.		
Рыночная стоимость земельного участка (округлённо), руб.		7 375 671 р.		

## Поправка на размер земельного участка.

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

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под объектами для жилищного строительства от размера участка по данным сборника «Земельные участки» (2017г.) под ред. Лейфера Л.А.

**Рисунок 1. Зависимость цены на земельные участки под индустриальную застройку от размера участка**



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

$$K_s = 2,58 \times S^{-0,103}$$

где:

$K_s$  – коэффициент поправки;

$S$  – площадь земельного участка, кв. м.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left( \frac{C_{\text{ОО}}}{C_{\text{ОА}}} - 1 \right) \times 100\% ,$$

где:

$K_{\Pi}$  – размер корректировки на общую площадь;

$C_{\text{ОО}}$  – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;

$C_{\text{ОА}}$  – расчетное значение коэффициента поправки объекта-аналога; Расчет корректировки на масштаб представлен в следующей таблице:

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо

рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется абсолютная величина суммы корректировок по каждому из аналогов (сумма корректировок по модулю) по формуле:

$$SUM = k1 + k2 + \dots kn,$$

где:

$k1 \dots kn$  – корректировки по каждому из аналогов;

SUM – сумма корректировок по каждому из аналогов;

Определяется уровень доверия каждому варианту:

$$УД = 1 - ABS (SUM)$$

Т.е. чем больше величина суммы корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$$\sum УД = УД1 + УД2 + \dots УДn$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, т. о., получается удельный вес объекта - аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = УДn / \sum УД$$

**Таблица 16 - Расчет весовых коэффициентов для объектов - аналогов**

ПОКАЗАТЕЛЬ	АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3
Первоначальная стоимость, руб./га. (с учетом торга)	160 909 р.	154 875 р.	154 875 р.
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	141 238 р.	149 986 р.	149 986 р.
Сумма корректировок по модулю, %	20%	31%	31%
Уровень доверия аналогу	80%	69%	69%
Сумма уровней доверия	217%		
Удельный вес в окончательной стоимости, %	36,65%	31,67%	31,67%

### 5.1.5. Согласование результатов оценки

Проведенные расчеты стоимости объекта оценки с применением одного подхода дали стоимостные показатели, на основании которых в результате согласования сделано итоговое заключение о стоимости объекта оценки.



Целью сведения результатов всех использованных методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого Объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные значения, сформируют итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

В связи с тем, что остальные подходы – доходный и затратный, не применялись, то в этом случае общий вес был присвоен сравнительному подходу.

**Таблица 17 Согласование результатов оценки**

№ п./п.	Наименование	Результаты расчетов рыночной стоимости права аренды земельных участков на 49 лет в рамках используемых подходов		
		Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
1	право долгосрочной аренды земельного участка площадью 5025 кв.м., Разрешенное использование /назначение/: под объектом недвижимости (здание конверторного цеха), Кадастровый номер 50:26:20 01 01:0034, расположенного по адресу: Московская область, р-н Наро-Фоминский, пс. Алабинская, п. Селятино ул. Вокзальная, дом. 8	7 375 671	Не использовался	Не использовался

## 5.2. Расчет рыночной стоимости зданий и сооружений

### 5.2.1. Описание количественных и качественных характеристик зданий и сооружений

Количественные и качественные характеристики здания, которое необходимо оценить в соответствии с заданием на оценку, определены на основании, Технического паспорта, результатов визуального осмотра.

Копии правоустанавливающей и технической документации приведены в Приложении №1 к настоящему отчету.

Характеристики здания приведены ниже в таблицах

**Таблица 18-Конструктивные и объектно-планировочные характеристики зданий**

№ п/п	Наименование по инвентарной карточке	Вид права	Кадастровый номер	Общая площадь с летними, кв.м	Адрес местонахождения	Год постройки / Дата постановления на баланс	Площадь застройки, кв. м.	Строительный объём, куб. м	Количество этажей, шт.	Характеристики строительных конструкций		
										Фундамент	Каркас, стены, перегородки	Кровли
1	Здание цеха конвекторов	Собственность	50:26:0200101:2436	1693,3	Ленинградская область, г. Выборг, ул. Южный Вал д. 1	Нет данных	1716,1	12013	1,00	бетонный ленточный	Кирпичный, панельные	рулонная

## 5.2.2. Методология оценки

### Затратный подход

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при неперменном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
2. Расчет стоимости возведения нового аналогичного объекта, получение восстановительной оценки.
3. Определение величины физического и морального износа объекта, оборудования и механизмов.
4. Уменьшение восстановительной оценки на сумму износа для получения реальной стоимости объекта.
5. Добавление к рассчитанной реальной стоимости здания стоимости земли.

### Сравнительный подход

Данный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам,

корректировка цены оцениваемого объекта.

5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей.

Подход сравнения продаж является основным для оценки отдельных групп или видов объектов недвижимости. Главные проблемы этого подхода - трудности с получением необходимой информации, с выбором аналога, адекватного оцениваемому объекту, с учетом степени несовпадения состава и численных значений характеристик аналога и оцениваемого объекта.

Развитие вторичного рынка недвижимости (так называемого рынка «SecondHand», т.е. рынка имущества, бывшего в употреблении) расширяет информационную базу применения указанного подхода, внося в то же время определенные коррективы в методику его применения, связанные с учетом стоимости и степени износа объектов вторичной продажи, используемых в качестве аналогов.

В идеальном варианте нижней границей стоимости является остаточная стоимость воспроизводства (остаточная восстановительная стоимость), характеризующая точку зрения продавца, который не продаст объект дешевле, чем он обошелся ему самому (с учетом накопленного износа).

Верхней границей стоимости является остаточная стоимость замещения либо обоснованная рыночная стоимость, отражающие точку зрения покупателя, который не заплатит за объект больше, чем ему может обойтись приобретение на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта (с учетом факторов износа, времени и риска). Другим показателем верхней границы стоимости может служить стоимость, полученная подходом капитализации дохода - покупатель не заплатит за объект больше, чем текущая стоимость ожидаемых преимуществ, возникающих от владения этим объектом.

В зависимости от предполагаемого характера дальнейшего использования оцениваемого объекта (по месту, целям и способам его эксплуатации) рекомендуется выделять два типа оценочных стоимостей: стоимость при существующем использовании («стоимость в пользовании» или «стоимость в текущем пользовании») и стоимость при предполагаемом альтернативном использовании, возникающем, как правило, в случае возможной смены собственника объекта, например, в случае его продажи на свободном, открытом и конкурентном рынке («стоимость в обмене»).

### **Доходный подход**

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
2. 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.

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

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

- Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.

### **5.2.3. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов**

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

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

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

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

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

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Оценщик не воспользовался затратным методом оценки стоимости недвижимости, так как в процессе расчетов выявлены некоторые недостатки в использовании такого подхода, а именно:

- затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости,
- попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда,
- проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений,
- сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений,

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам, таким образом данный метод является очень трудоемким, в существующих рыночных условиях та информация, которая найдена, не репрезентативна.

Учитывая вышесказанное, Оценщик отказался от использования подхода.

**В сравнительном подходе** для оценки применен метод сравнения продаж, так как имеется достаточное количество рыночной информации об аналогичных участках, выставленных на продажу в районе расположения объекта оценки. При применении сравнения продаж стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым. В цену продажи объектов-аналогов вносятся поправки, отражающие существенные различия между аналогом и объектом оценки.

Методы доходного подхода (метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования) предполагают капитализацию дохода, извлекаемого пользователем данного помещения.

#### **Выводы:**

Оценщик проанализировал исходные данные и рыночную информацию об Объектах оценки и пришел к выводу:

1. Затратный подход не применялся для расчета стоимости объектов.
2. Сравнительный подход применялся для расчета стоимости объектов.
3. Доходный подход применялся для расчета стоимости объектов.

#### **5.2.4. Оценка Объекта оценки сравнительным подходом**

Основой применения сравнительного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о предложениях аналогичных объектов недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению с оцениваемым объектом), при предположении, что сделка произойдет при сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по важнейшим элементам сравнения. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Поэтому для целей настоящей оценки данный метод наиболее предпочтителен.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Согласно п.22 (е), ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости объекта оценки. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики.

## Методы расчета корректировок<sup>5</sup>

Расчет корректировок осуществляется, следующими методами:

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

### Метод анализа парных продаж

Согласно условиям применения данного метода цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Парной продажей является продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (местоположения, наличия коммуникаций и др.), наличием которого и объясняется разница в цене объектов. Метод парных продаж позволяет рассчитать корректировку на вышеупомянутую характеристику и применить ее к цене продажи сопоставимого с объектом оценки аналога.

Величину поправки рекомендуется рассчитывать как среднее или средневзвешенное значение по нескольким парным продажам.

### Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа)

Основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для вывода зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

### Методы анализа издержек

Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

### Анализ вторичных данных

Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту – аналогу. Такие данные обычно содержатся в Отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

### Экспертный метод

Данный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования риэлторов и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других Оценщиков,

---

<sup>5</sup> Учебник «Оценка недвижимости», Грязнова А.Г. и Федотова М.А., [7, с. 125], [7, с. 126], [4, с. 191].



имеющих значительный опыт работы в данной области. Для расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода необходимо подобрать объекты-аналоги, сходные с оцениваемым по назначению, местоположению и другим значимым характеристикам.

Определение величины рыночной стоимости объекта оценки основывается на анализе сделок по продаже аналогичной объекту оценки недвижимости, совершенных в реальных рыночных условиях. Основная цель сравнительного анализа – скорректировать рыночную стоимость на отличия объекта оценки от тех, что подобраны в качестве объектов – аналогов.

В рамках Настоящей работы, для расчета корректировок, Оценщик решил применить метод статистического анализа и экспертный метод.

### **Выбор единицы и элементов сравнения**

В качестве единиц сравнения могут выступать какие-либо общие единицы, с помощью которых возможно измерение объекта. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является 1 кв. м, как общепринятые величины на рынке объектов, аналогичных оцениваемому. Данные единицы сравнения используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже зданий, где в большинстве случаев указывается стоимость за 1 кв. м ([www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru), [realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru)), а также аналитические статьи.

### **Выбор объектов-аналогов для объекта оценки – нежилого помещения**

Объект оценки представляет собой нежилое помещение. Ранее в разделе наиболее эффективного использования Оценщик определил, что по состоянию на дату оценки данные помещения целесообразно использовать в качестве коммерческой недвижимости офисного назначения.

При этом в качестве основных критериев при отборе аналогов рассматривались следующие элементы сравнения:

- Функциональное назначение – производственная недвижимость;
- Тип недвижимости, назначение – производственного или складского назначения;
- Местоположение – РФ, Московская область;
- Транспортная доступность – хорошая;
- Удаленность от МКАД - 30-40 км.
- Развитость инфраструктуры – хорошая;
- Дата предложения/сделки – ноябрь 2018 г. – 02.2019 г.

На этапе сбора информации Оценщику удалось собрать достаточное количество подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

В результате анализа информации, предоставленной (указанной) в объявлениях подобранных объектов - аналогов, а также интервьюирования представителей предложений, была определена возможность использования предлагаемых объектов в качестве офисных или свободного назначения.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении настоящего Отчета.

Ниже в Таблице представлена подробная информация по предлагаемым на дату оценки объектам недвижимости, которые могут служить объектами - аналогами для проведения дальнейших расчетов.

Подобранные аналоги достаточно показательны для того, чтобы сравнивать их с объектом оценки, и чтобы адекватно определить рыночную стоимость с помощью выбранного метода. Различия в правах и других основных характеристиках отображено соответствующими корректировками. Корректировки цен рассчитывались в процентном выражении.

**Таблица 19 - Описание объектов-аналогов**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	РФ, Московская область, Наро-Фоминский район	РФ, Московская область, Наро-Фоминский район	РФ, Московская область, Рузский район	РФ, Московская область, Рузский район
	пос. Селятино	п. Алабино	п. Дорохово	рабочий посёлок Тучково, улица Партизан
Цена предложения, руб., с НДС		200 000 000	55 000 000	26 000 000
Цена предложения, руб. /кв.м., с НДС	-	20 000	21 705	18 056
Функциональное назначение	Производственное здание	Производственное здание	Производственное здание	Производственное здание
Площадь общая, кв.м.	1693,3	10 000,00	2 534,00	1 440,00
Передаваемые права на здания, сооружения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Дата продажи	-	не продан	не продан	не продан
Площадь земельного участка, кв.м.	5025	38000	6000	13000
Удаленность от МКАД	35 км	40 км	40 км	45 км
Состояние внутренней отделки помещений	-	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	есть
Наличие ограждения	есть	нет	нет	нет
Возможность торга	-	возможен торг	возможен торг	возможен торг
корректировка на торг	-	-12,40%	-12,40%	-12,40%
Цена предложения, руб. /кв.м., без НДС		16 666,67	18 087,35	15 046,30
Откорректированная стоимость предложения, руб/м2	-	<b>14 600</b>	<b>15 845</b>	<b>13 181</b>

Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/198315139/">https://www.cian.ru/sale/commercial/198315139/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188756126/">https://www.cian.ru/sale/commercial/188756126/</a>	<a href="https://www.avito.ru/narofominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1440_m_1177668924">https://www.avito.ru/narofominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1440_m_1177668924</a>
---------------------	--	---	---	---

## Обоснование корректировок цен предложения объектов-аналогов

В процессе расчетов применимы следующие корректирующие поправки к рассматриваемым аналогам.

### Корректировка на уторгование.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. Для использования таких цен следует включать «скидку на уторгование».

При определении величины корректировки Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости -2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер. – Нижний Новгород.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 (таблица 163, стр. 269).

**Таблица 20 - Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.**

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,8%	12,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	11,0%	12,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	12,0%	13,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,6%	17,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	11,3%	12,3%

В качестве величины корректировки на торг Оценщик принял среднее значение доверительного интервала для класса объектов «Производственная недвижимость» в размере (-)12,4%.

### Корректировка на передаваемые права

Для объекта оценки и всех объектов-аналогов передаваемые права – право собственности. Величина корректировки равна 0%.

### Корректировка на месторасположение

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, «престижность» района, расположение его рядом с оживленными магистралями, транспортную доступность, экологическую ситуацию, окружение и т.п.

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, с. Селятино.

Основным фактором определяющим стоимость производственной недвижимости в Московской области является удаленность от МКАД.

Учитывая, что объекты аналоги и объект оценки равноудалены от МКАД, корректировка не вводится.

**Таблица 21 Расчет корректировки на местоположение**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от МКАД	35 км	40 км	40 км	45 км
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка не вводится.

### Корректировка на функциональное назначение.

Стоимость нежилых объектов зависит от возможных вариантов их использования (под торговлю, под офис, под организацию бытового обслуживания и т.п.). В качестве объектов-аналогов используются нежилые здания для размещения производства.

Корректировка на назначение помещений не ввoдилась

### Корректировка на площадь

Как правило, объекты меньшей площади стоят дороже в расчете на единицу площади. Это связано с тем, что объекты большой площади требуют больших затрат на содержание, отопление и т.п. Кроме этого, продажа объектов небольшой площади требует меньших сумм в абсолютном исчислении, что означает их большую доступность с точки зрения возможности приобретения, а это приводит к увеличению спроса.

При определении величины корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости -2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер. – Нижний Новгород ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 (рис. 53, стр. 178).

**Таблица 22 - Корректировка на площадь объекта**

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью**

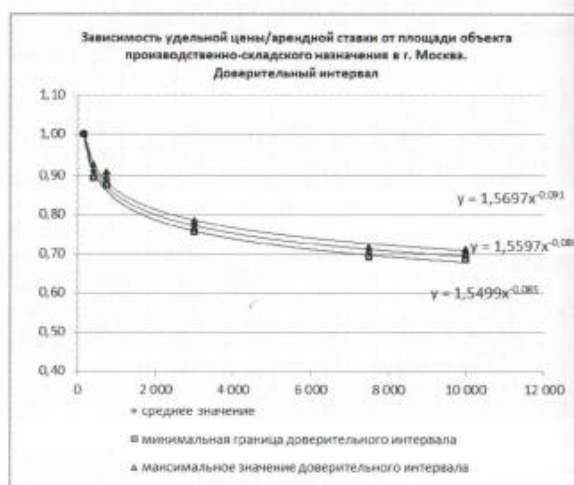


Рис. 53<sup>13</sup>

Корректировка между объектом оценки и объектами – аналогами в соответствии с вышеприведенной формулой будет выглядеть следующим образом:

**Таблица 23 - Определение величины корректировки на площадь**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	1693,3	10000	2534	1440
Корректировка, %	-	16,91532%	3,61113%	-1,41580%

#### **Корректировка на тип объекта**

Тип объекта (здание то, или помещение) для потенциального покупателя в некоторых случаях имеет достаточно большое значение, поскольку именно удобство планировок, размещение вывесок на фасаде здания и т.п. сказывается на стоимости объекта.

Все объекты, включая оцениваемый объект, представляют отдельно стоящие здания. Внесение поправки не требуется.

#### **Материал стен**

Все объекты, включая здание расположения объекта оценки, представляют собой аналогичные друг другу капитальные здания (материал стен – железобетон, камень ракушечник, кирпич и т.п.). Таким образом, корректировка не требуется.

#### **Физическое состояние здания**

Здание объекта оценки находится в хорошем состоянии. Проведенное обследование не выявило видимых дефектов. Все системы инженерных коммуникаций так же находятся в исправном состоянии.

Согласно описанию объектов – аналогов и информации полученной в ходе переговоров с собственниками объектов, или их представителями,.

Согласно описанию объектов – аналогов, информации полученной в ходе переговоров с собственниками объектов, или их представителями, материалов фотофиксации, представленных в объявлении объектов, здания расположения всех объектов – аналогов имеют хорошее техническое состояние.

#### **Состояние внутренней отделки**

Анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что состояние, в котором находится объект, оказывает непосредственное влияние на его стоимость от состояния, т.е. чем лучше ремонт, тем интересней для потенциального покупателя объект, соответственно и цена за него будет выше, по сравнению с аналогичными объектами, имеющими ремонт более низкого качества.

Состояние внутренней отделки помещений объекта оценки «удовлетворительное». Согласно описанию объектов – аналогов, информации полученной в ходе переговоров с продавцами объектов, или их представителями, материалов фотофиксации, представленных в объявлении объектов, здания имеют так же хорошее состояние внутренней отделки.

#### **Доступность посещения объекта**

Возможность доступа к помещениям объекта оценки круглосуточная, пропускная система отсутствует.

В результате интервьюирования собственников объектов – аналогов (или их представителей) было выяснено, что все объекты – аналоги так же имеют круглосуточный доступ, пропускная система отсутствует. Внесение корректировки не требуется.

## Коммуникации

Согласно полученной от Заказчика информации, Оценщик установил, что по состоянию на дату проведения оценки в помещениях объекта оценки отключено электричество, отключено либо отсутствует центральное отопление. Действующими системами инженерных коммуникаций являются водоснабжение, канализация.

Объект оценки и все объекты – аналоги обладают одинаковым составом инженерного обеспечения (электричество, водоснабжение, канализация, отопление). Внесение корректировки не требуется.

## Наличие железнодорожной ветки

Наличие железнодорожной ветки является обслуживающим сооружением, повышающим стоимость производственно-складской недвижимости.

При определении величины корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости -2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер. – Нижний Новгород ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 (таблица 63, стр. 160).

**Таблица 24 - Определение величины корректировки на площадь**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие ж/д ветки.	нет	нет	нет	нет
<b>Корректировка, %</b>	-	0,00%	0,00%	15,00%

## Наличие ограждения

Наличие ограждения территории на которой расположена производственная недвижимость является фактором, повещающим стоимость недвижимости. При определении величины корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости -2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер. – Нижний Новгород ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 (таблица 71, стр. 167).

**Таблица 25 - Определение величины корректировки на площадь**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие ограждения.	есть	есть	есть	есть
<b>Корректировка, %</b>	-	0,00%	0,00%	0,00%

## Корректировка на площадь земельного участка.

Данная поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от размера (площади) земельного участка. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем больше площадь земельного участка и наоборот, чем меньше площадь земельного участка – тем ниже стоимость 1 м.кв. объекта недвижимости. Данная поправка рассчитывалась по формулам:

$$\left( (S_a * C_n) - (S_{pe} * C_{ед.у}) \right) / S_a / C_n$$



для аналога, земельный участок которого превышает по площади земельный участок оцениваемого объекта и

$$\left( (S_a * C_n) + (S_{pe} * C_{ед.у}) \right) / S_a / C_n$$

для аналогов, земельные участки которых меньше по площади земельного участка оцениваемого объекта, где:

Sa – площадь аналога;

Сп – стоимость 1 кв. м. аналога с учетом предыдущих корректировок;

Sp.y – разница между площадями земельных участков оцениваемого объекта и аналога;

Сед.у – стоимость за единицу земельного участка. Расчет стоимости земельного участка приведен в Приложении №3 к настоящему отчету

**Таблица 26-Определение корректировки на обеспеченность земельным участком**

№ п.п		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Sa* Сп	211 663 492,11	41 599 867,50	26 682 286,86
2	Sp.y	-32975	-975	-7975
3	Sp.y* Сед.у	-48 400 548,72 р.	-1 431 100,38 р.	-11 705 667,20 р.
4	п.1-п.3	163 262 943,39 р.	40 168 767,13 р.	14 976 619,66 р.
5	п.4/п.1/ Sa-1	-4,35%	-3,44%	-30,40%

#### **Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (оборудования)**

Согласно п. 22 (е), ФСО №7 Оценщик должен выяснить, каким образом происходит продажа недвижимого имущества. Т.е. входит ли в стоимость объекта какое-либо движимое имущество (мебель, техника, оборудование, и т.д.).

Согласно описанию объектов – аналогов и информации полученной в ходе переговоров с арендодателями объектов, или их представителями, все объекты – аналоги предлагаются к сдаче в аренду, без учета имеющегося в них оборудования, мебели, прочей техники, что аналогично объекту оценки. Внесение корректировки не требуется.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с учетом всех вышеописанных корректировок представлен в Таблице ниже.

**Таблица 27 - Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект - аналог №1</b>	<b>Объект - аналог №2</b>	<b>Объект - аналог №3</b>
Рыночная стоимость, руб./м <sup>2</sup> , без НДС	-	14 600,00	15 844,51	13 180,56
<b>Месторасположение</b>	РФ, Московская область, Наро-Фоминский район	РФ, Московская область, Наро-Фоминский район	РФ, Московская область, Рузский район	РФ, Московская область, Рузский район
	пос. Селятино	п. Алабино	п. Дорохово	рабочий посёлок Тучково, улица Партизан
Скорректированная стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		14 600,00	15 844,51	13 180,56
<b>Удалённость от МКАД</b>	<b>35 км</b>	<b>40 км</b>	<b>35 км</b>	<b>35 км</b>
корректировка на месторасположение	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		14 600,00	15 844,51	13 180,56
<b>Функциональное назначение</b>	<b>Производственное здание</b>	<b>Производственное здание</b>	<b>Производственное здание</b>	<b>Производственное здание</b>
корректировка на функциональное назначение	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		14 600,00	15 844,51	13 180,56
<b>Площадь, м<sup>2</sup></b>	<b>1693,3</b>	<b>10000</b>	<b>2534</b>	<b>1440</b>
корректировка на площадь	-	16,92%	3,61%	-1,42%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		17 069,64	16 416,68	12 993,95
<b>Тип здания/помещения</b>	<b>ОСЗ</b>	<b>ОСЗ</b>	<b>ОСЗ</b>	<b>ОСЗ</b>
корректировка на этажность		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		17 069,64	16 416,68	12 993,95
<b>Материал стен</b>	<b>капитальное</b>	<b>капитальное</b>	<b>капитальное</b>	<b>капитальное</b>
корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		17 069,64	16 416,68	12 993,95

предложения, руб./м2				
<b>Физическое состояние здания</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>
корректировка на состояние внутренней отделки помещений	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м2		17 069,64	16 416,68	12 993,95
<b>Состояние внутренней отделки помещений</b>	<b>удовлетворительное</b>	<b>удовлетворительное</b>	<b>удовлетворительное</b>	<b>удовлетворительное</b>
корректировка на состояние внутренней отделки помещений	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м2		17 069,64	16 416,68	12 993,95
<b>Наличие коммуникаций</b>	<b>Электроснабжение, водоснабжение, отопление</b>	<b>Электро-, водоснабжение, отопление</b>	<b>Электро-, водоснабжение, отопление</b>	<b>Электро-, водоснабжение, отопление</b>
корректировка на наличие коммуникаций	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м2		17 069,64	16 416,68	12 993,95
<b>Наличие ж/д ветки</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>есть</b>
корректировка на наличие ж/д ветки	-	0,00%	0,00%	15,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м2		17 069,64	16 416,68	14 943,04
<b>Наличие ограждения</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>
корректировка на наличие ограждения	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м2		17 069,64	16 416,68	14 943,04
<b>Наличие отопления</b>	<b>есть</b>	<b>нет</b>	<b>есть</b>	<b>нет</b>
корректировка на наличие отопления		24,00%	0,00%	24,00%
Скорректированная стоимость		21 166,35	16 416,68	18 529,37

предложения, руб./м2				
<b>Обеспеченность земельным участком</b>	<b>5025</b>	<b>38000</b>	<b>6000</b>	<b>13000</b>
корректировка на площадь земельного участка	-	-4,35%	-3,44%	-30,40%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м2		20 244,60	15 851,92	12 896,53
<b>Наличие движимого имущества</b>	<b>отсутствует</b>	<b>отсутствует</b>	<b>отсутствует</b>	<b>отсутствует</b>
корректировка на наличие движимого имущества	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м2		20 244,60	15 851,92	12 896,53
Сумма корректировок по модулю	-	45,27%	7,05%	67,98%
Уровень доверия варианту		54,73%	92,95%	32,02%
Удельный вес в окончательной стоимости		0,305	0,517	0,178
<b>Рыночная стоимость, руб/м<sup>2</sup></b>	<b>16 663</b>			
<b>Рыночная стоимость, руб., без НДС</b>	<b>28 215 871</b>			

Примечание к Таблице:

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется абсолютная величина суммы корректировок по каждому из аналогов (сумма корректировок по модулю) по формуле:

$$SUM = k1 + k2 + \dots kn,$$

где:

$k1 \dots kn$  – корректировки по каждому из аналогов;

SUM – сумма корректировок по каждому из аналогов;

Определяется уровень доверия каждому варианту:

$$УД = 1 - ABS (SUM)$$

Т.е. чем больше величина суммы корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$$\Sigma УД = УД1 + УД2 + \dots УДn$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, т. о., получается удельный вес объекта - аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = УДn / \Sigma УД$$

**Таблица 28 - Расчет весовых коэффициентов для объектов - аналогов**

ПОКАЗАТЕЛЬ	АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3
Первоначальная стоимость, руб./кв.м. (с учетом торга)	14 600,00	15 844,51	13 180,56
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	20 244,60	15 851,92	12 896,53
Сумма корректировок по модулю, %	45,27%	7,05%	67,98%
Уровень доверия аналогу	54,73%	92,95%	32,02%
Сумма уровней доверия	179,69%		
Удельный вес в окончательной стоимости	0,305	0,517	0,178

Таким образом, в соответствии с представленными в тексте Отчета расчетами, рыночная стоимость объекта оценки – нежилого здания (цех конвекторов) площадью 1693,3 кв.м., кадастровый номер 50:26:0200101:2436, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, пос. Селятино, определенная в рамках применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, округленно до целых, без учета НДС, составила: **28 215 871 (Двадцать восемь миллионов двести пятнадцать тысяч восемьсот семьдесят один) рубль.**

#### **5.2.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом (метод прямой капитализации)**

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который состоит в том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения средств, с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемое нежилое помещение рассматривается в первую очередь как объект, целью функционирования которого должно являться получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного объекта недвижимости.

В настоящем отчете с учетом доступной информации для вынесения решения о стоимости Объекта, полученной с применением доходного подхода, использовался метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации переводит величину годового дохода в показатель стоимости недвижимости, при этом стоимость ( $V$ ) определяется путем деления дохода ( $I$ ) на коэффициент капитализации ( $R$ ):

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

Определение стоимости объекта на базе общего коэффициента капитализации ( $R_0$ ) выполняется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_0}$$

где  $NOI$  - чистый операционный доход (ЧОД).

#### **Основные этапы метода**

- Определение потенциального валового дохода (ПВД) на основе анализа деятельности аналогичных доходных объектов, действующих цен и тарифов на рынке аренды и определение оптимальной (рыночной) ставки арендной платы.
- Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных платежей.

- Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД) путем уменьшения потенциального дохода на величину неполной загрузки.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости на основании анализа фактических (типичных) издержек на аналогичных объектах.
- Определение чистого операционного дохода (ЧОД или NOI) путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек.
- Расчет коэффициента капитализации.
- Расчет стоимости объекта недвижимости путем деления величины чистого операционного дохода (потока доходов) на коэффициент капитализации.

### **Определение рыночной ставки арендной платы**

В качестве дохода от эксплуатации объекта недвижимости рассматривается арендная плата за помещения. За размер арендной платы принимается средняя рыночная арендная ставка для аналогичных помещений и условий эксплуатации.

Определение потенциального валового дохода может быть осуществлено двумя вариантами:

1. Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для помещений аналогичного функционального назначения. В рамках данного подхода проводится анализ рынка с целью установления арендных ставок для типов помещений, которые бы являлись сопоставимыми с оцениваемыми помещениями. Для устранения разницы между объектами-аналогами и объектом оценки, необходимо произвести корректировки так, чтобы аналог был настолько похожим на оцениваемый объект, насколько это возможно.

Данный вариант расчета наиболее оправдан для объектов, не обремененных долгосрочными договорами аренды.

2. Другим способом получения потенциального валового дохода может быть использование информации, предоставленной владельцем доходоприносящего объекта недвижимости. На основании фактических данных о полученных от эксплуатации объекта доходах за прошедший период и применяемых на момент оценки арендных ставках можно сделать прогноз о доходе за рассматриваемый предстоящий период.

Данный вариант расчета наиболее оправдан для объектов обремененных долгосрочными договорами аренды или для объектов, имеющих историю сдачи в аренду на рыночных условиях.

Применительно к оцениваемым помещениям расчет потенциального валового дохода производился по первому варианту.

### **Расчет арендных ставок выполнен с применением метода сравнения рыночных продаж (сравнительный подход).**

Применение метода сравнения продаж включает в себя следующую последовательность действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

- определение единиц сравнения и проведение анализа по каждой единице;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- определение по каждому из элементов корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;
- расчет рыночной стоимости прав на объект оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных по сдаче в аренду недвижимости, размещенных в сети интернет.

В качестве единицы сравнения для помещений выбрана ставка аренды предложения сопоставимого объекта за один квадратный метр в год. Коммерческие условия договоров аренды: Ставка аренды указана в рублях, без учета коммунальных расходов, с учетом НДС. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную ставку аренды объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами, аналогичными оцениваемому.

В ходе анализа рынка были отобраны аналоги (информация приведена ниже), наиболее сопоставимые с объектом оценки по основным элементам сравнения:

Относящимся к факторам стоимости:

- месторасположению;
- целевому назначению и текущему использованию;
- качественным и количественным характеристикам: площади, наличию коммуникаций, конструктивным характеристикам и техническому состоянию.

Относящимся к характеристикам сделок:

- условиям финансирования (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи);
- условиям платежа (платеж денежными средствами);
- обстоятельствам совершения сделки (объекты представлены на открытом рынке в форме публичной оферты);
- изменению цен на коммерческую недвижимость за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

### **Выбор единицы и элементов сравнения**

В качестве единиц сравнения могут выступать какие-либо общие единицы, с помощью которых возможно измерение объекта. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является 1 кв. м, как общепринятые величины на рынке объектов, аналогичных оцениваемому. Данные единицы сравнения используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже зданий,



где в большинстве случаев указывается стоимость за 1 кв. м ([www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru), [realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru)), а также аналитические статьи.

### **Выбор объектов-аналогов для объекта оценки**

Объект оценки представляет собой нежилые помещения. Ранее в разделе наиболее эффективного использования Оценщик определил, что по состоянию на дату оценки данные помещения целесообразно использовать в качестве коммерческой недвижимости офисного назначения.

При этом в качестве основных критериев при отборе аналогов рассматривались следующие элементы сравнения:

- Функциональное назначение – производственная недвижимость;
- Тип недвижимости, назначение – производственного или складского назначения;
- Местоположение – РФ, Московская область;
- Транспортная доступность – хорошая;
- Удаленность от МКАД - 30-40 км.
- Развитость инфраструктуры – хорошая;
- Дата предложения/сделки – ноябрь 2018 г. – 02.2019 г.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках сдачи в аренду аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по сдаче в аренду объектов коммерческой недвижимости. При сравнительном анализе стоимости арендной платы Объекта оценки с ценами арендной платы объектов - аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки к сдаче в аренду на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по основным количественным качественным характеристикам с Объектом оценки.

В результате анализа информации, предоставленной (указанной) в объявлениях подобранных объектов - аналогов, а также интервьюирования представителей предложений, была определена возможность использования предлагаемых объектов в качестве офисной недвижимости.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении настоящего Отчета.

Ниже в Таблице представлена подробная информация по предлагаемым на дату оценки объектам недвижимости, которые могут служить объектами - аналогами для проведения дальнейших расчетов.

Подобранные аналоги достаточно показательны для того, чтобы сравнивать их с объектом оценки, и чтобы адекватно определить рыночную стоимость с помощью выбранного метода. Различия в правах и других основных характеристиках отображено соответствующими корректировками. Корректировки цен рассчитывались в процентном выражении.

**Таблица 29 - Описание объектов-аналогов (2) для объекта оценки**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	РФ, Московская область, Наро-Фоминский район	РФ, Московская область, Наро-Фоминский район	РФ, Московская область, Наро-Фоминский район	РФ, Московская область, Наро-Фоминский район
	пос. Селятино	Селятино	Бекасово	с. Селятино
Цена предложения, руб., с НДС		898 333	160 000	90 000
Цена предложения, руб. /кв.м., с НДС	-	4 900	3 992	3 600
Функциональное назначение	Производственное здание	Производственное здание	Производственное здание	Производственное здание
Площадь общая, кв.м.	1693,3	2 200,00	481,00	300,00
Передаваемые права на здания, сооружения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Дата предложения		13.02.2019	28.01.2019	28.01.2019
Дата продажи	-	не продан	не продан	не продан
Удаленность от МКАД	35 км	40 км	35 км	35 км
Состояние внутренней отделки помещений	-	Удовлетворительное	хорошее	хорошее
Возможность торга	-	возможен торг	возможен торг	возможен торг
корректировка на торг	-	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Цена предложения, руб. /кв.м., без НДС		4 083,33	3 326,40	3 000,00
Откорректированная стоимость предложения, руб/м <sup>2</sup>	-	<b>3 704</b>	<b>3 017</b>	<b>2 721</b>
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/selyatino/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_ot_2200_mantip_yl_doki_989869094">https://www.avito.ru/selyatino/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_ot_2200_mantip_yl_doki_989869094</a>	<a href="https://www.avito.ru/narofominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_481_m_1067961346">https://www.avito.ru/narofominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_481_m_1067961346</a>	<a href="https://www.avito.ru/narofominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_300_m_1239495998">https://www.avito.ru/narofominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_300_m_1239495998</a>

## Обоснование корректировок цен объектов-аналогов

В процессе расчетов применимы следующие корректирующие поправки к рассматриваемым аналогам.

### Условия финансирования

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

### Обстоятельства совершения сделки

Условия сделки типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках, между арендатором и арендодателем не было никаких особых отношений. Величина корректировки в данном случае равна 0%.

### Корректировка на уторгование

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. Для использования таких цен следует включать «скидку на уторгование».

При определении величины корректировки Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости -2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер. – Нижний Новгород.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 (таблица 164, стр. 273).

**Таблица 30 - Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	5,2%	13,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	5,2%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	6,3%	14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	8,4%	18,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	5,9%	13,5%

В качестве величины корректировки на торг Оценщик принял среднее значение доверительного интервала для класса объектов «Производственная недвижимость» в размере (-)9,3%.

### Корректировка на передаваемые права

Для объекта оценки и всех объектов-аналогов передаваемые права – прямая аренда. Величина корректировки равна 0%.

### **Корректировка на месторасположение**

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, «престижность» района, расположение его рядом с оживленными магистралями, транспортную доступность, экологическую ситуацию, окружение и т.п.

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, с. Селятино.

Основным фактором определяющим стоимость производственной недвижимости в Московской области является удаленность от МКАД.

Учитывая, что объекты аналоги и объект оценки равноудалены от МКАД, корректировка не вводится.

Корректировка не вводится.

### **Корректировка на функциональное назначение.**

Стоимость нежилых объектов зависит от возможных вариантов их использования (под торговлю, под офис, под организацию бытового обслуживания и т.п.). В качестве объектов-аналогов используются нежилые здания для размещения производства. Корректировка на назначение помещений не вводилась

### **Корректировка на площадь**

Как правило, объекты меньшей площади стоят дороже в расчете на единичный показатель. Это связано с тем, что объекты большой площади требуют больших затрат на содержание, отопление и т.п. Кроме этого, продажа объектов небольшой площади требует меньших сумм в абсолютном исчислении, что означает их большую доступность с точки зрения возможности приобретения, а это приводит к увеличению спроса.

При определении величины корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости -2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер. – Нижний Новгород ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 (рис. 53, стр. 178).

**Таблица 31 - Корректировка на площадь объекта**

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью

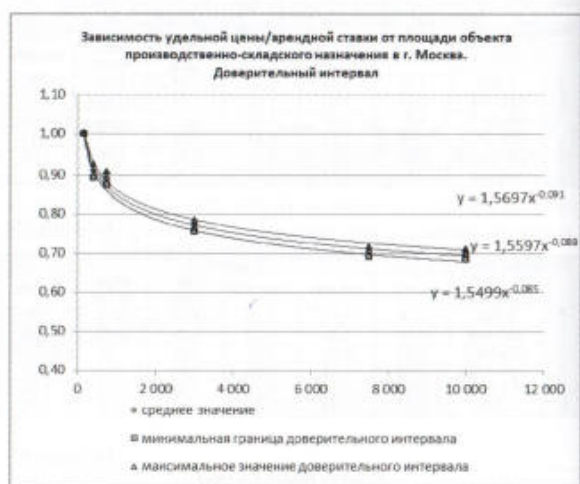


Рис. 53<sup>13</sup>

Корректировка между объектом оценки и объектами – аналогами в соответствии с вышеприведенной формулой будет выглядеть следующим образом:

**Таблица 32 - Определение величины корректировки на площадь**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	1693,3	2200	481	300
Корректировка, %	-	2,33039%	-10,48410%	-14,12671%

### Корректировка на тип объекта

Тип объекта (здание то, или помещение) для потенциального покупателя в некоторых случаях имеет достаточно большое значение, поскольку именно удобство планировок, размещение вывесок на фасаде здания и т.п. сказывается на стоимости объекта.

Все объекты, включая оцениваемый объект, представляют отдельно стоящие здания. Внесение поправки не требуется.

### Материал стен

Все объекты, включая здание расположения объекта оценки, представляют собой аналогичные друг другу капитальные здания (материал стен – железобетон, камень ракушечник, кирпич и т.п.). Таким образом, корректировка не требуется.

### Физическое состояние здания

Здание объекта оценки находится в хорошем состоянии. Проведенное обследование не выявило видимых дефектов. Все системы инженерных коммуникаций так же находятся в исправном состоянии.

Согласно описанию объектов – аналогов и информации полученной в ходе переговоров с собственниками объектов, или их представителями,.

Согласно описанию объектов – аналогов, информации полученной в ходе переговоров с собственниками объектов, или их представителями, материалов фотофиксации, представленных в объявлении объектов, здания расположения всех объектов – аналогов имеют хорошее техническое состояние.

## **Состояние внутренней отделки**

Анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что состояние, в котором находится объект, оказывает непосредственное влияние на его стоимость от состояния, т.е. чем лучше ремонт, тем интересней для потенциального покупателя объект, соответственно и цена за него будет выше, по сравнению с аналогичными объектами, имеющими ремонт более низкого качества.

Состояние внутренней отделки помещений объекта оценки «удовлетворительное». Согласно описанию объектов – аналогов, информации полученной в ходе переговоров с продавцами объектов, или их представителями, материалов фотофиксации, представленных в объявлении объектов, здания имеют так же хорошее состояние внутренней отделки.

## **Доступность посещения объекта**

Возможность доступа к помещениям объекта оценки круглосуточная, пропускная система отсутствует.

В результате интервьюирования собственников объектов – аналогов (или их представителей) было выяснено, что все объекты – аналоги так же имеют круглосуточный доступ, пропускная система отсутствует. Внесение корректировки не требуется.

## **Коммуникации**

Согласно полученной от Заказчика информации, Оценщик установил, что по состоянию на дату проведения оценки в помещениях объекта оценки отключено электричество, отключено либо отсутствует центральное отопление. Действующими системами инженерных коммуникаций являются водоснабжение, канализация.

Объект оценки и все объекты – аналоги обладают одинаковым составом инженерного обеспечения (электричество, водоснабжение, канализация, отопление). Внесение корректировки не требуется.

## **Наличие железнодорожной ветки**

Наличие железнодорожной ветки является обслуживающим сооружением, повышающим стоимость производственно-складской недвижимости.

При определении величины корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости -2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер. – Нижний Новгород ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 (таблица 63, стр. 160).

**Таблица 33 - Определение величины корректировки на площадь**

<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Наличие ж/д ветки.	нет	нет	нет	нет
<b>Корректировка, %</b>	-	0,00%	0,00%	0,00%

## **Наличие ограждения**

Наличие ограждения территории на которой расположена производственная недвижимость является фактором, повещающим стоимость недвижимости. При определении величины корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости -2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы

объектов» / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер. – Нижний Новгород ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 (таблица 71, стр. 167).

**Таблица 34 - Определение величины корректировки на площадь**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие ограждения.	есть	есть	есть	есть
<b>Корректировка, %</b>	-	0,00%	0,00%	0,00%

**Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (оборудования)**

Согласно п. 22 (е), ФСО №7 Оценщик должен выяснить, каким образом происходит продажа недвижимого имущества. Т.е. входит ли в стоимость объекта какое-либо движимое имущество (мебель, техника, оборудование, и т.д.).

Согласно описанию объектов – аналогов и информации полученной в ходе переговоров с арендодателями объектов, или их представителями, все объекты – аналоги предлагаются к сдаче в аренду, без учета имеющегося в них оборудования, мебели, прочей техники, что аналогично объекту оценки. Внесение корректировки не требуется.



**Таблица 35 - Расчет рыночной стоимости арендной платы за объект оценки**

Показатель	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Рыночная стоимость, руб./м <sup>2</sup> , без НДС	-	3 703,58	3 017,05	2 721,00
<b>Месторасположение</b>	РФ, Московская область, Наро-Фоминский район	РФ, Московская область, Наро-Фоминский район	РФ, Московская область, Наро-Фоминский район	РФ, Московская область, Наро-Фоминский район
	пос. Селятино	пос. Селятино	пос. Бекасово	пос. Селятино
корректировка на месторасположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м2		3703,583333	3017,047817	2721
<b>Удалённость от МКАД</b>	35 км	40 км	40 км	45 км
корректировка на месторасположение	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м2		3 703,58	3 017,05	2 721,00
<b>Функциональное назначение</b>	Производственное здание	Производственное здание	Производственное здание	Производственное здание
корректировка на функциональное назначение	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м2		3 703,58	3 017,05	2 721,00
<b>Площадь, м<sup>2</sup></b>	1693,3	2200	481	300
корректировка на площадь	-	2,33%	-10,48%	-14,13%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м2		3 789,89	2 700,74	2 336,61
<b>Тип здания/помещения</b>	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
корректировка на этажность		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м2		3 789,89	2 700,74	2 336,61

<b>Материал стен</b>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м2		3 789,89	2 700,74	2 336,61
<b>Физическое состояние здания</b>	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
корректировка на состояние внутренней отделки помещений	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м2		3 789,89	2 700,74	2 336,61
<b>Состояние внутренней отделки помещений</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
корректировка на состояние внутренней отделки помещений	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м2		3 789,89	2 700,74	2 336,61
<b>Наличие коммуникаций</b>	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление
корректировка на наличие коммуникаций	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м2		3 789,89	2 700,74	2 336,61
<b>Наличие ж/д ветки</b>	нет	нет	нет	есть
корректировка на наличие ж/д ветки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м2		3 789,89	2 700,74	2 336,61
<b>Наличие ограждения</b>	нет	есть	есть	есть
корректировка на наличие ограждения	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		3 789,89	2 700,74	2 336,61

предложения, руб./м2				
<b>Наличие движимого имущества</b>	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
корректировка на наличие движимого имущества	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./м2		3 789,89	2 700,74	2 336,61
Сумма корректировок по модулю	-	2,33%	-10,48%	-14,13%
Уровень доверия варианту		97,67%	110,48%	114,13%
Удельный вес в окончательной стоимости		0,303	0,343	0,354
<b>Рыночная стоимость, руб/м<sup>2</sup>/в месяц</b>	<b>2 902</b>			

Примечание к Таблице:

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется абсолютная величина суммы корректировок по каждому из аналогов (сумма корректировок по модулю) по формуле:

$$SUM = k1 + k2 + \dots kn,$$

где:

$k1 \dots kn$  – корректировки по каждому из аналогов;

SUM – сумма корректировок по каждому из аналогов;

Определяется уровень доверия каждому варианту:

$$УД = 1 - ABS (SUM)$$

Т.е. чем больше величина суммы корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$$\sum УД = УД1 + УД2 + \dots УДn$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, т. о., получается удельный вес объекта - аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = УДn / \sum УД$$

**Таблица 36 - Расчет весовых коэффициентов для объектов - аналогов**

ПОКАЗАТЕЛЬ	АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3
Первоначальная стоимость, руб./кв.м. (с учетом торга)	3 703,58	3 017,05	2 721,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	3 789,89	2 700,74	2 336,61
Сумма корректировок по модулю, %	2,33%	-10,48%	-14,13%
Уровень доверия аналогу	97,67%	110,48%	114,13%
Сумма уровней доверия	322,28%		
Удельный вес в окончательной стоимости	0,303	0,343	0,354

Таким образом, в соответствии с представленными в тексте Отчета расчетами, рыночная стоимость месячной арендной платы за 1 м2 общей площади объекта оценки - нежилого здания (цех конвекторов) площадью 1693,3 кв.м., кадастровый номер 50:26:0200101:2436, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, пос. Селятин, определенная по состоянию на дату оценки, округленно до целых, без учета НДС, составила: **2 902 (две тысячи девятьсот два рубля).**

### Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД_i = S \times A_{i-1} \times \left(1 + \frac{R_i}{100\%}\right),$$

где:

ПВД<sub>i</sub> – потенциальный валовый доход в *i*-том прогнозном году, руб.;

S – арендопригодная площадь, м<sup>2</sup>;

A<sub>i-1</sub> – размер арендной ставки в предшествующем *i*-тому году прогнозного периода, руб./год/м<sup>2</sup>;

R<sub>i</sub> – темп роста арендных ставок в *i*-том году прогнозного периода, %.

Потенциальный валовый доход (ПВД) от объекта оценки представлен в таблице:

**Таблица 37 - Потенциальный валовый доход для объекта оценки**

ПЛОЩАДЬ, КВ.М.	АРЕНДНАЯ СТАВКА, РУБ./КВ.М./МЕСЯЦ, (БЕЗ НДС)	КОЛИЧЕСТВО МЕСЯЦЕВ	ПВД, РУБ./ГОД
1693,3	241,82	12	4 913 734,98

### Определение действительного валового дохода (ДВД)

Потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недозагрузки помещений составляет действительный валовой доход.

Процент недозагрузки помещений рассчитан по следующей формуле:

$$V = K_n \times \frac{n_f}{n_o + n_f},$$

где:

V – недозагрузка помещений, %;

K<sub>n</sub> – коэффициент оборачиваемости арендных площадей, отражающий долю арендных площадей, на которых в течение определенного срока происходит смена арендаторов, %;

n<sub>f</sub> – число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, которые необходимы для поиска новых арендаторов, мес.;

n<sub>o</sub> – общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, мес.

### Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещений

Степень недозагрузки объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных

в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Коэффициент недозагрузки помещений так же показывает потери арендодателя при смене арендаторов (время на поиск новых арендаторов). Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Для определения величины недозагрузки объекта оценки, Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости -2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер. – Нижний Новгород ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», 2018 (таблица 9, стр. 41).

**Таблица 38 - Значение процента недозагрузки**

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

Таблица 9

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,2%	13,1%	15,3%
2. Специализированные высококласные складские объекты	12,3%	11,3%	13,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,5%	12,3%	14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,5%	15,9%	19,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,7%	12,3%	15,1%

Таким образом, коэффициент недозагрузки указанного объекта оценки принят в размере среднего значения доверительного интервала равного 14,2%, или  $(100\% - 14,2\%)/100\% = 0,858$ .

**Таблица 39 - Действительный валовой доход для объекта оценки**

ПЛОЩАДЬ, КВ.М.	ПВД, РУБ.	КОЭФФИЦИЕНТ ЗАГРУЗКИ	ДВД, РУБ.
1 693,30	4 913 734,98	0,858	4 215 984,61

### Определение величины операционных расходов

Операционные расходы - это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из постоянных и переменных расходов и расходов по формированию фонда замещения (затраты на замену элементов здания, узлов и оборудования, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания).

К постоянным расходам относятся:

- налог на имущество;
- налог на землю;
- затраты на замещение и текущий ремонт;
- прочие расходы.

Поскольку Оценщику не предоставлена информация, позволяющая произвести расчёт фактически понесённых условно-постоянных расходов от эксплуатации объекта оценки, для определения величины операционных расходов были использованы следующие данные:

При определении величины операционных Оценщик использовал данные Справочник оценщика недвижимости -2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер. – Нижний Новгород ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», 2018 (таблица 30, стр. 73).

**Таблица 40 - Значение процента операционных расходов**

**Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	14,3%	17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	15,3%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,8%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,2%	16,7%

Процент операционных расходов равен величине среднего значения доверительного интервала, равной 15,3% от потенциального валового дохода для офисно – торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов.

**Таблица 41 – Величина операционных расходов для объекта оценки**

ПЛОЩАДЬ, КВ.М.	ПВД, РУБ.	ОПЕРАЦИОННЫЕ ЗАТРАТЫ В ГОД, %	ОПЕРАЦИОННЫЕ ЗАТРАТЫ В ГОД, РУБ.
1 693,30	4 913 734,98	15,30%	751 801,45

### **Расчет чистого операционного дохода (ЧОД)**

Для расчета чистого операционного дохода рассчитывается разница между действительным валовым доходом и суммой операционных расходов. Полученное значение и будет являться величиной ЧОД.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{Пз} - \text{Ро}) = (\text{ДВД} - \text{Ро}),$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

Пз – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Ро – операционные расходы, руб./год.

**Таблица 42 - Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки**

ПЛОЩАДЬ, КВ.М.	ДВД, РУБ.	ОПЕРАЦИОННЫЕ ЗАТРАТЫ В ГОД, РУБ.	ЧОД, РУБ.
1 693,30	4 215 984,61	751 801,45	3 464 183,16

### **Обоснование и расчет ставки капитализации**

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. 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.

Чем более рискованны вложения в рассматриваемый сегмент рынка недвижимости, т.е. чем выше ставки доходности, требуемые инвесторами при вложении средств, тем ниже стоимость объекта недвижимости.

Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- Доход на капитал (ставка дисконтирования) – ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости;
- Нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

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

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



$$K = \text{НД} + \text{НВ}$$

где:

НД – ставка дисконтирования;

НВ – норма возврата капитала;

Для расчета ставки дисконтирования используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой нормы доходности, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск. Общая формула расчета выглядит следующим образом:

$$R = R_f + r_a + r_l + r_u, \text{ где}$$

где:

R<sub>f</sub> - безрисковая норма доходности;

R<sub>a</sub> - риск вложений в объект;

R<sub>l</sub> - риск за низкую ликвидность объекта;

r<sub>u</sub> - риск инвестиционного менеджмента.

Как видно из приведенного выше уравнения для определения ставки дисконтирования необходимо решить следующие задачи:

- определить безрисковую норму дохода;
- определить размер рыночных премий за различные виды рисков, связанных с инвестированием в недвижимость.

### **Безрисковая ставка (норма доходности)**

Под безрисковой ставкой подразумевается наименее рискованное вложение денежных средств. Принцип кумулятивного построения базируется на обоснованном предположении, что потенциальный покупатель (инвестор) всегда имеет альтернативный выбор – получать доходы низкие, но с высокой степенью вероятности их получения или высокие, но с высокой степенью риска их неполучения (потерь). При этом независимо от того, какой вид вложений оценивается (недвижимость, ценные бумаги, бизнес, оборудование), безрисковая ставка должна отвечать своему основополагающему принципу и во всех случаях нести в себе минимум специфических рисков.

В настоящем Отчете, Оценщик использует показатели российского финансового рынка. В качестве самого надежного финансового инструмента на рынке рассматриваются Ставки рынка ГКО-ОФЗ<sup>6</sup>.

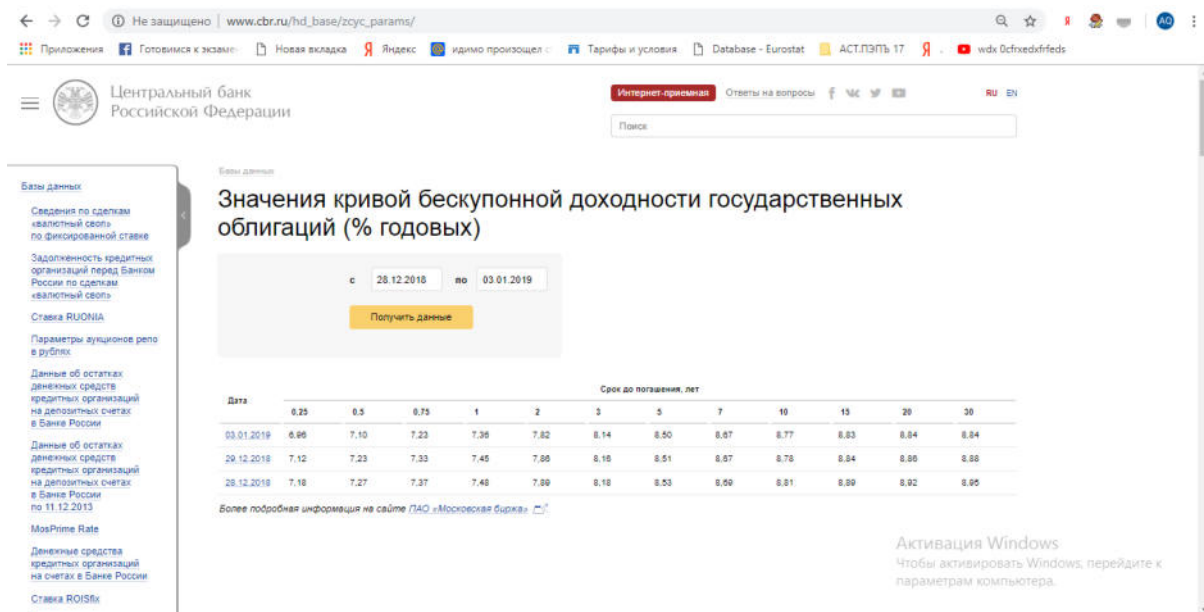
Согласно официальным данным ЦБ РФ (Центральный Банк Российской Федерации) с 10.08.2016 года, в качестве безрисковой ставки принимается среднемесячная доходность индекса 3-5 летних государственных облигаций (RUGBITR5Y).

По состоянию на дату оценки (01 января 2019 г.) на официальном сайте ЦБ РФ (Центральный Банк Российской Федерации) данные о величине среднемесячной доходности индекса (ставка бескупонной доходности) сроком на 5 лет (прогнозный период) отсутствовали. В качестве расчетного значения величины среднемесячной

---

<sup>6</sup>Источник информации: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz\\_mr](http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz_mr)

доходности индекса (ставка бескупонной доходности) сроком на 5 лет (прогнозный период) Оценщик принимает данные указанные по состоянию на последнюю установленную банком дату (предшествующую дате оценки) 29.12.2018 г., которая в соответствии с официальными опубликованными данными составила 8,51% годовых, соответственно безрисковая ставка принимается равной 8,51%.<sup>7</sup>



в соответствии с официальными опубликованными данными составила 8,51% годовых, соответственно безрисковая ставка принимается равной 8,51%.<sup>8</sup>

Компенсация за инвестиционный менеджмент (ИМ). Очевидно, что доход могут принести только те инвестиции, которыми управляют с достаточной эффективностью. Компенсация за инвестиционный менеджмент различна по разным объектам. По некоторым инвестиционный менеджмент минимален (управление вкладами «до востребования» в банке), а по недвижимости он существенен. Эта надбавка может включать в себя расходы по оценке и выбору вариантов финансирования, принятие решения об удержании или продаже актива и т.д.

Величина компенсации за инвестиционный менеджмент для объектов недвижимости административно-офисного назначения с низкой специализированностью выбрана согласно шкале определения величины надбавки за инвестиционный менеджмент, приведенной в Таблице, и составляет 0,0 – 1,5%. Для оцениваемого объекта, принимается среднее значение компенсации за инвестиционный менеджмент, равное 1%.

### Шкала определения величины надбавки за инвестиционный менеджмент (ИМ), в зависимости от типа объекта

СТЕПЕНЬ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОСТИ	ВЕЛИЧИНА НАДБАВКИ НА ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ	ТИП ОБЪЕКТА
------------------------------	--	-------------

<sup>7</sup> Данные о доходности взяты с официального сайта Центрального Банка Российской Федерации (ЦБРФ). Источник информации: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)

<sup>8</sup> Данные о доходности взяты с официального сайта Центрального Банка Российской Федерации (ЦБРФ). Источник информации: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/Default.aspx?Prtd=zyc\\_params](http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtd=zyc_params)

Низкая	0 - 1,5	Квартиры, офисы, склады, гаражи
Средняя	1,5 – 3,5	Бизнес-центры, торговые помещения, небольшие объекты спец. назначения, небольшое производство
Высокая	3,5 – 5,0	Нефтебазы, турбазы, спорткомплексы и т.п. объекты

### Премия за риск инвестирования

Риск вложения в объект подразделяется на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшения занятости населения в связи с закрытием градообразующих предприятий, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Статичный риск - риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамичный риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Расчет премии за риск инвестирования приведен ниже. Риски определены экспертным методом.

**Таблица 43 - Расчет премии за риск инвестирования в объект оценки**

Наименование риска	Обоснование принятия											Величина	
	Риск инвестирования в недвижимость												
	Категория риска	Степень зависимости											
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10			
<b>Общэкономические тенденции региона</b>													
Инвестиционная привлекательность	статичный	*											
Политическая ситуация	статичный	*											
Социальная стабильность	статичный	*											
Криминогенная обстановка	статичный	*											
<b>Несистемный риск</b>													
Строительный риск	статичный	*											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	*											
Ускоренный износ здания	статичный	*											

Наименование риска	Обоснование принятия										Величина	
Неэффективный менеджмент	динамичный	*										
Юридический риск	динамичный	*										
Фискальные проверки	динамичный	*										
<b>Сумма произведений</b>			10									
<b>Количество факторов</b>			10									
<b>Взвешенное значение</b>			1,00%									

### Поправка на ликвидность

Поправка на ликвидность представляет собой поправку (компенсацию) на длительную экспозицию при продаже объекта. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций.

Т.е. предполагается, что в течение срока рыночной экспозиции, владелец объекта, принявший решение о продаже, лишится доходов от использования своей недвижимости. Такие потери можно оценить на основе безрисковой ставки ( $R_0$ ) и ориентировочного времени рыночной экспозиции ( $X$ ), определяемой в месяцах.

Для понимания степени ликвидности объекта оценки Оценщик проанализировал следующие факторы:

- Местоположение объекта;
- Состояние объекта;
- Наличие необходимых документов;
- Площадь объекта.

Проанализировав рынок объектов недвижимости аналогичных объектам оценки, Оценщик сделал следующие выводы:

Срок рыночной экспозиции объекта оценки принят равным 6-ти месяцам, поскольку подобные объекты ликвидны, пользуются спросом в данном регионе, и как следствие не задерживаются долго на свободном рынке.

Поправка рассчитывается по формуле:

$$P = R_0 * X / 12,$$

где:

$P$  – поправка на низкую ликвидность;

$R_0$  – безрисковая норма доходности;

$X$  – средний срок экспозиции объектов недвижимости на рынке;

Таким образом, в соответствии с вышеприведенной формулой поправка на ликвидность для объекта оценки составит:

$$P = (8,51 \times 4) / 12 = 2,84$$

Итак, сведя воедино все показатели, можно рассчитать ставку дисконтирования, аккумулируя все ее составляющие. Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта оценки приведены ниже в таблице.

**Таблица 44 - Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки**

№ п/п	Составляющие ставки дисконтирования	Значение
1	Безрисковая процентная ставка, %	8,51%
2	Надбавка на риск вложения в объект недвижимости %	1,00%
3	Надбавка на инвестиционный менеджмент, %	1,00%
4	Надбавка на низкую ликвидность вложения	2,84%
	<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>13,35%</b>

### Определение нормы возврата капитала

Норма возврата капитала - это величина, равная единице, деленной на количество лет, требуемое для возврата вложенного капитала, основывается на временном интервале, в течение которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость.

Оцениваемые помещения функционируют и, зная средний остаточный срок жизни<sup>9</sup>, определим ежегодный процент возмещения вложенных средств.

Под нормой возврата понимается возмещение из текущего дохода ожидаемой потери первоначальной стоимости объекта за время владения. Для расчета нормы возврата применен метод Ринга, который предполагает, что возмещение основной суммы происходит ежегодно равными частями.

Рассчитаем норму дохода для объекта оценки:

- Дата оценки – 20.02.2019 г.;
- Год ввода в эксплуатацию объекта оценки – 1999 г.;<sup>10</sup>
- Срок эксплуатации объекта оценки: 20.02.2019 г. – 1999 г. = 20 лет

#### Примечание:

При расчете срока эксплуатации объекта оценки принимается полное количество лет, прошедших с даты ввода в эксплуатацию (года постройки) объекта недвижимости. Таким образом, на дату оценки объект эксплуатируется 20 лет.

Далее норма рассчитывается, исходя из остаточного срока экономической жизни объекта:

$$N \text{ возврата капитала} = (1/(100-20) * 100) = 1,25\%$$

Итак, сведя воедино все показатели, можно рассчитать ставку капитализации, аккумулируя все ее составляющие. Результаты расчета ставки капитализации приведены ниже в таблице.

<sup>9</sup> Срок жизни здания принят согласно группы капитальности [http://www.libussr.ru/doc\\_ussr/usr\\_6133.htm](http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_6133.htm).

<sup>10</sup> Год ввода в эксплуатацию объекта оценки принят согласно данных представленных в Техническом паспорте БТИ.

**Таблица 45 - Расчет ставки капитализации для объекта оценки**

Составляющие ставки капитализации	Значение
Безрисковая процентная ставка, %	8,51%
Надбавка на риск вложения в объект недвижимости %	1,00%
Надбавка на инвестиционный менеджмент, %	1,00%
Надбавка на низкую ликвидность вложения	2,84%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>13,35%</b>
Норма возврата капитала	1,25%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>14,60%</b>

**5.2.6. Расчет стоимости объекта оценки**

В результате полученных данных, можно оценить стоимость объекта недвижимости, по алгоритму, указанному в самом начале данного раздела Отчета:

$$C = \text{ЧОД} / \text{СК},$$

где:

**ЧОД** – чистый операционный доход;

**СК** – ставка капитализации;

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

**Таблица 46 - Расчет рыночной стоимости объекта оценки**

Наименование объекта оценки	Чистый операционный доход, руб.	Величина ставки капитализации, %	Стоимость объекта оценки, округленно до целых, руб., без НДС
Нежилое здание (цех конвекторов) площадью 1693,3 кв.м., кадастровый номер 50:26:0200101:2436, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, пос. Селятино	3 464 183,16	0,1460	<b>23 732 700,34</b>
<b>ИТОГО</b>			<b>23 732 700,34</b>

Таким образом, в соответствии с представленными в тексте Отчета расчетами, рыночная стоимость объекта оценки - нежилого здания (цех конвекторов) площадью 1693,3 кв.м., кадастровый номер 50:26:0200101:2436, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, пос. Селятино, определенная в рамках применения доходного подхода, по состоянию на дату оценки, округленно до целых,

без учета НДС, составила (округленно): **23 732 700 (Двадцать три миллиона семьсот тридцать две тысячи семьсот рублей).**

### **5.3. Согласование результатов оценки**

#### **5.3.1 Описание процедуры согласования**

Согласно п. 25 ФСО № 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласование – анализ альтернативных заключений, полученных с применением различных методов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения стоимости объекта оценки.

Как правило, решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости Решение вопроса, об относительной значимости показателей стоимости, каким стоимостным показателям придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе оценки и определяется обоснованным суждением Оценщика.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Следовательно, важнейшими критериями, определяющими применение того или иного подхода при оценке недвижимости, являются:

- достаточность и достоверность информации, используемой при оценке (А);
- способность учитывать конъюнктуру рынка (Б);
- способность учитывать специфические особенности объекта (В).

Критерий А. Достаточность и достоверность информации. В зависимости от наличия, точности и достоверности информации, используемой в расчетах, Оценщик экспертно проставляет балл, характеризующий степень обеспеченности применения подхода информацией.

Критерий Б. Способность учитывать конъюнктуру рынка. Определяется Оценщиком экспертно для того или иного подхода в зависимости от характера рынка, спроса и предложения, срока экспозиции объекта.

Критерий В. Способность учитывать специфические особенности объекта. Определяется экспертно для того или иного подхода в зависимости от характера эксплуатации объекта оценки, нетипичных обстоятельств, связанных с объектом оценки и т.д.

### Обоснование границ диапазонов

Объектом оценки является нежилое здание (цех конвекторов) площадью 1693,3 кв.м., кадастровый номер 50:26:0200101:2436, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, пос. Селятино.

Реализованы два подхода к оценке, в рамках которых использовано по одному методу. Получены следующие результаты: 28 215 871 руб. (сравнительный), 23 732 700 (доходный).

По рис. 1. определен диапазон стоимости по двум критериям (развитость рынка и оборачиваемость объектов) – он составил  $\pm 10\%$ .

Анализ показателя качества модели приведен в табл

**Таблица 47 Анализ качества модели**

ПАРАМЕТР	ПОДХОД К ОЦЕНКЕ	
	сравнительный	доходный
Качество исходной информации по параметрам расчета	фактические и оценочные показатели	оценочные и прогнозные показатели
Количество параметров в расчетной модели	среднее	большое
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	специфика не выявлена	специфика не выявлена
Качество модели	1,0	1,0

Итоговый анализ диапазонов, определение итоговой величины рыночной стоимости и ее интервала представлены в виде, показанном в табл. 4

**Таблица 48 Анализ диапазонов стоимости**

ПАРАМЕТР		
	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	28 215 871	23 732 700
Диапазон стоимости по двум критериям, $\pm \%$		
Показатель качества модели, ед.	1	1
Диапазон стоимости, $\pm \%$	10	10
Нижняя граница диапазона стоимости ( $C_{\min}$ ), руб.	25 394 283,64	21 359 430,30
Верхняя граница диапазона стоимости ( $C_{\max}$ ), руб.	31 037 457,78	26 105 970,37
Существенность отличий	Отличия несущественны	
	Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех подходов к оценке.	



### 5.3.2 Обоснование выбора использованных весов

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод. При проведении согласования результатов были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных методов для данного случая оценки.

Для окончательного согласования результатов оценки определены весовые коэффициенты результатам оценки, полученным по каждому из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

#### Сравнительный подход

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. он отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому объекту. Продажи или сдача в аренду сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости по отношению к сопоставимым объектам и получить рыночную стоимость исследуемого объекта оценки.

Используемый в рамках сравнительного подхода метод сравнения продаж позволяет получить наиболее достоверные результаты при условии, что на рынке имеется достаточное количество информации о сделках (предложениях) по аналогичным объектам недвижимости.

Кроме того, в используемой сравнительным подходом информации автоматически учитывается баланс спроса и предложения на объекты, аналогичные оцениваемому объекту, а также вся совокупность факторов, влияющих на их рыночные цены. Если для его применения есть достаточное количество достоверной информации, и рынок купли - продажи развит, то ему следует отдавать предпочтение перед другими подходами.

В результате проведенного маркетингового анализа рынка коммерческой недвижимости, аналогичной оцениваемой, Оценщик установил, что на момент проведения оценки на открытом рынке коммерческой недвижимости, существует достаточное количество цен предложений по объектам коммерческой недвижимости, которые могли бы послужить объектами – аналогами для объекта оценки, в том виде использования, которое было определено Оценщиком ранее в Разделе наиболее эффективного использования.

Исходя из этого, данному подходу присвоен весовой коэффициент результата, равный 0,60.

#### Затратный подход

Затратный подход в наибольшей степени учитывает затраты на создание подобного объекта, с учетом его качественных, количественных и технических характеристик. Однако в отличие от подхода сравнительного анализа продаж он не может в полном объеме учесть затруднения в поисках потенциального покупателя, которому необходим был бы объект именно с таким функциональным назначением, а также с особенностями конструктивных и планировочных решений и с данным местоположением. Результат стоимости, полученный применением затратного подхода к оценке недвижимости, не учитывает его коммерческую привлекательность и состояние рынка недвижимости в регионе.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Учитывая тот факт, что активность рынка оцениваемого объекта высока, данных для применения сравнительного и доходного подходов достаточно, а так же учитывая тот факт, что информация, позволяющая определить количественные характеристики оцениваемого объекта недвижимости для применения затратного подхода, ограничена, Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода к оценке.

Поскольку затратный подход не был применен при определении рыночной стоимости объекта оценки, данному подходу присвоен весовой коэффициент результата, равный 0,00.

#### Доходный подход

Доходный подход считается наиболее надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов недвижимости с небольшой степенью физического износа.

В ходе поиска информации о сдаче в аренду объектов - аналогов, которые можно было бы сопоставить по местоположению, назначению, техническим и конструктивным решениям с рассматриваемым объектом оценки, на рынке было выявлено достаточное количество, в результате чего существует возможность получить информацию по аренде сопоставимых (аналогичных объектов), а также о среднерыночных операционных расходах.

Объект оценки не требует дополнительных финансовых вложений, может стабильно функционировать, и способен приносить собственнику доход. Доходный подход в настоящей работе построен на реальных среднерыночных показателях доходности коммерческой недвижимости. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Исходя из этого, данному подходу присвоен весовой коэффициент результата, равный 0,40.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки, с использованием приемлемых подходов и с учетом их весовых коэффициентов представлены в Таблицах ниже.

**Таблица 49 - Согласование стоимости для объекта оценки**

№	Критерий согласования	Доходный	Сравнительный	Затратный
п/п				
1	Степень соответствия			
-	задаче оценки	40	60	-
-	цели оценки	40	60	-
-	функциональному назначению объекта оценки	40	60	-
-	оцениваемым правам	40	60	-
2	Степень достоверности и достаточности исходных данных, использованных в каждом из подходов	40	60	-
3	Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объекта оценки	40	60	-
4	Надежность расчетов и процедур анализа, использованных в каждом из подходов	40	60	-
		40	60	
5	Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов	40	60	-
<i>Средний ранг, баллы</i>		0,4	0,6	-
<i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед</i>		0,4	0,6	-

**Таблица 50 - Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Подходы	Определение рыночной стоимости объекта оценки – Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006023:5664, площадью 739,3 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Марксистская, д. 16.
Затратный подход	Не применялся.
Вес подхода	0,00
Сравнительный подход	28 215 871
Вес подхода	0,60
Доходный подход	23 732 700,34
Вес подхода	0,40
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб., без учета НДС</b>	<b>26 422 602,56</b>

## **6. Расчет рыночной стоимости транспортных средств.**

Характеристики объектов движимого имущества определены на основании паспортов транспортных средств (см. Приложения) и результатов визуального осмотра

**Таблица 51 Характеристика транспортных средств**

№ п/п	Наименование транспортного средства	Год изготовления	Гос. рег. знак	Правоудостоверяющий документ	VIN	Двигатель, №	Мощность двигателя, кВт/л.с. рабочий объем двигателя, куб.см.	Техническое состояние
1	Автобус на 6 мест ГАЗ 2217	2004	О 746 МК 90	Свидетельство о государственной регистрации транспортного средства	XTH22170040073059	43067796	72,2	Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту
2	Грузовой ГАЗ 2704ЕА	2007	Р 759 МЕ 150	Свидетельство о государственной регистрации транспортного средства	X9S2704EA70000077	73151051	102,9	Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту

## Фотографии оцениваемых транспортных средств

Автобус на 6 мест ГАЗ 2217





Грузовой ГАЗ 2704ЕА



## **6.1. Выбор подходов для определения рыночной стоимости объекта оценки**

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО №1), утвержденному приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком или отказ от применения того или иного метода.

### **Затратный подход.**

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устаревания.

Последовательность оценки в рамках затратного подхода:

- расчет затрат на воспроизводство (замещение) объекта;
- определение физического износа, функционального, экономического устаревания;
- уменьшение суммы затрат на воспроизводство (замещение) на величину износа и устареваний и получение рыночной стоимости объекта.

Таким образом, данный подход применим для объектов, по которым имеется достоверная информация о затратах на воспроизводство (замещение), которая отражает реальную ситуацию, сложившуюся на первичном рынке данного имущества.

### **Сравнительный подход.**

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

- отбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Таким образом, данный подход применим для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о ценах предложения (продажи) подержанных объектов, идентичных (аналогичных) объекту оценки, которая отражает реальную ситуацию, сложившуюся на вторичном рынке данного имущества.



Принимая во внимание развитость рынка транспортных средств в Российской Федерации и в частности в Ленинградской области Оценщик принял решение о применении сравнительного подхода в оценке транспортных средств.

#### **Доходный подход.**

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

## **6.2. Расчет транспортных средств и спецтехники затратным подходом**

**Затратный подход** исходит из оценки наиболее вероятных затрат (издержек), необходимых для воспроизводства оцениваемого объекта.

Затратный подход при оценке реализуется в практических методах:

- сравнения с однородным объектом;
- анализа и индексации затрат;
- поэлементного расчета;
- расчета по укрупненным нормативам.

Классический затратный подход к оценке имущества обычно начинается с оценки полной стоимости их воспроизводства – стоимости изготовления в текущих ценах точной их копии с использованием точно таких же материалов, машиностроительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (которые воплощают в себе все недостатки, “несоответствия” и устаревание), что и у объекта оценки. При этом определялась его полная восстановительная стоимость, из которой затем вычиталась сумма оцененного износа:

$$PC = ПВС - И, \text{ руб.},$$

где  $PC$  – рыночная стоимость объекта, определенная с помощью затратного подхода,

$ПВС$  – полная восстановительная стоимость объекта, руб.

$И$  – накопленный суммарный износ оцениваемого объекта, руб.

Схема оценки предусматривает три этапа:

- На первом этапе определяется стоимость объекта по техническим характеристикам оцениваемого объекта, определяется индекс изменения цен на дату оценки и рассчитывается восстановительная стоимость на дату оценки.
- На втором этапе определяются все виды износов по каждому объекту (физический, функциональный и моральный).

- На третьем этапе рассчитывается рыночная стоимость объекта как разница между восстановительной стоимостью и стоимостью всех видов износа.

Рыночная стоимость объекта определяется путем вычитания из оцененной полной восстановительной стоимости суммы накопленного износа либо умножением полной восстановительной стоимости на коэффициент, учитывающий накопленный износ.

Определение степени износа объекта с целью оценки рыночной стоимости и с учетом общей цели оценки объект должен подвергаться освидетельствованию его реального физического состояния.

Для определения стоимости машин и оборудования накопленный износ может рассчитываться как совокупный, так и по отдельным видам: физический, функциональный, внешний.

**Физическим износом** имущества называется изменение размеров, формы, массы или состояния поверхностей вследствие изнашивания из-за постоянно действующих нагрузок, либо из-за разрушения поверхностного слоя при трении. Скорость изнашивания деталей имущества зависит от многих причин: условий и режима работы; материала, из которого они изготовлены; характера смазки трущихся поверхностей; удельного усилия и скорости скольжения, температуры в зоне сопряжения; состояния окружающей среды. Нормальным или естественным называют износ, который возникает при правильной, но длительной эксплуатации имущества, то есть в результате использования заданного ресурса ее работы. Аварийным, или прогрессирующим, называется износ, наступающий в течение короткого времени и достигающий таких размеров, что дальнейшая эксплуатация имущества становится невозможной. При определенных значениях изменений, возникающих в результате изнашивания, наступает предельный износ, вызывающий резкое ухудшение эксплуатационных качеств отдельных частей имущества в целом, что вызывает необходимость ее ремонта.

Актуальность учета физического износа при оценке любого имущества обусловлена следующими причинами:

- относительно короткий срок жизни актива и резкое изменение его стоимости;
- существенное влияние физического износа на стоимость имущества;
- трудности при определении численной величины износа, а также многообразие проявлений физического износа.

В данной работе износ устанавливался методом экспертизы состояния. Экспертный метод основывается на суждении специалиста-эксперта о фактическом состоянии имущества, исходя из ее внешнего вида, условий эксплуатации и других факторов.

**Функциональный износ** – потеря стоимости имущество, вызванная появлением новых видов. Обычно рассматриваются две стороны возможного отличия нового от старого или две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

Внешний (экономический) – это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков и пр.

Если рассматривать рынок автомобилей с пробегом, то очевидно, что стоимость нового аналогичного объекта с учетом всех видов износа не является типичным ориентиром

для типичного покупателя. Таким образом, стоимость, рассчитанная затратным подходом, ориентира рыночной стоимости автомобиля с пробегом не дает. Наоборот, практический опыт оценщиков показывает, что ориентир стоимости, рассчитанный затратным подходом, дает большую погрешность в вычислениях, т.к. при расчетах невозможно точно учесть степень морального износа, который варьируется в значительных пределах в зависимости от марки и модели автомобиля. **На основании изложенного оценщиком принято решение о неприменении затратного метода при оценке данного объекта.**

### **6.3. Расчет стоимости транспортных средств сравнительным подходом**

Сравнительный подход к оценке основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи или ценах предложений на аналогичные объекты. Если такая собственность на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход неприменим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
- Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному значению или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.
- При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия (время продажи), местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с имуществом. Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки, и является базой для остальных корректировок.

Существует два возможных варианта использования сравнительного подхода:

- Путем анализа недавних продаж или запрашиваемых цен на сопоставимые объекты вторичного рынка, т.е. сравнительный подход в чистом виде;
- Определение стоимости оцениваемых объектов путем анализа продаж новых идентичных или аналогичных объектов и последующего определения рыночной или иной стоимости методами затратного подхода с учетом накопленного износа, т.е. комбинацией затратного и сравнительного подходов.

Источником необходимой информации послужили информационные системы *gambler* и *yandex* ресурсы сети интернет, сайты - освещающие ценовую конъюнктуру на рынке транспортных средств на дату проведения оценки.

В качестве элементов сравнения приняты следующие показатели:

- год выпуска;
- техническое состояние;
- комплектация.

При расчете рыночной стоимости объектов оценки применялись следующие поправки:

Поправка на уторгование (*K<sub>y</sub>*) - учитывает уменьшение стоимости объекта в процессе торгов между продавцом и покупателем. Ее размер определялся экспертным путем и составляет – 0,95.

Поправка на техническое состояние (*K<sub>t</sub>*). Техническое состояние объектов аналогов и оцениваемых объектов определялась на основе табл. 1 к РД 37.009.015-98,

**Таблица 52 Параметры и характеристики технического состояния транспортного средства.**

Физическая характеристика состояния транспортного средства	Оценка состояния	Износ, %
Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0 - 10
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10-20
На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта	Хорошее	20 - 40
Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	40 - 60
Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно пригодное	60 - 75
Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Неудовлетворительное	до 80

Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту	Предельное	80 и более
---	------------	------------

Поправка рассчитывалась следующим образом  $(1 - \text{Тоб}) / (1 - \text{Тан})$ , где:

- Тоб – техническое состояние объекта оценки, определенное в соответствии с Методическим руководством по определению стоимости автотехники с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД 37.009.015-98;
- Тан – техническое состояние аналога, определенное в соответствии с Методическим руководством по определению стоимости автотехники с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД 37.009.015-98;

**Таблица 53 Аналоги транспортных средств**

<b>№ п.п.</b>	<b>Наименование</b>	<b>Год вып.</b>	<b>Гос.рег.знак</b>	<b>Стоимость, руб.</b>	<b>Источник информации</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Источник информации</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Источник информации</b>
1	Автобус на 6 мест ГАЗ 2217	2004	О 746 МК 90	160 000,00	<a href="https://auto.ru/lcv/used/sale/gaz/sobol_2217/15709411-8498bc92/">https://auto.ru/lcv/used/sale/gaz/sobol_2217/15709411-8498bc92/</a>	150 000,00	<a href="https://auto.ru/lcv/used/sale/gaz/sobol_2217/15698655-795ffa56/">https://auto.ru/lcv/used/sale/gaz/sobol_2217/15698655-795ffa56/</a>	140 000,00	<a href="https://auto.ru/lcv/used/sale/gaz/sobol_2217/15599106-0833e040/">https://auto.ru/lcv/used/sale/gaz/sobol_2217/15599106-0833e040/</a>
2	Грузовой ГАЗ 2704ЕА	2007	Р 759 МЕ 150	250 000,00	<a href="http://www.bibika.ru/card/4897929">http://www.bibika.ru/card/4897929</a>	320 000,00	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_ivanteevka/avtomobili/gaz_2007_1388048184">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_ivanteevka/avtomobili/gaz_2007_1388048184</a>		

**Таблица 54-Расчет рыночной стоимости транспортных средств**

№ п.п.	Наименование	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Техническое состояние	Цена с учетом корректировки на торг, руб.	Корректировка на техническое состояние, руб.	Техническое состояние	Цена с учетом корректировки на торг, руб.	Корректировка на техническое состояние, руб.	рыночная цена, руб.
		Техническое состояние	Техническое состояние	Техническое состояние	Техническое состояние									
1	Автобус на 6 мест ГАЗ 2217	85,00%	160 000,00	40%	150 000,00	40%	140 000,00	30%	135 000,00	33 750,00	126 000,00	27 000,00	32 250	
2	Грузовой ГАЗ 2704ЕА	85,00%	250 000,00	40%	320 000,00	40%			288 000,00	72 000,00			64 125	

#### 6.4. Расчет стоимости транспортных средств доходным подходом

Алгоритм расчета в рамках доходного подхода состоит из следующих этапов:

- прогнозирование будущих чистых операционных доходов от имущественного комплекса, соответствующих наиболее эффективному использованию имущества;
- определение части чистых операционных доходов, относимой к имущественному комплексу, вычитанием из общего чистого операционного дохода от системы части чистого операционного дохода, относимой к недвижимости;
- выбор метода оценки;
- конвертация чистых операционных доходов от имущественного комплекса в текущую стоимость имущественного комплекса с помощью выбранного метода;
- выделение из стоимости имущественного комплекса стоимости объекта оценки, входящего в данный имущественный комплекс.

На момент оценки прогнозирование корректной величины будущих доходов, которые Объект оценки способен приносить, а также связанных с этим расходов сопряжено со значительными трудностями и сопровождается большой вероятностью ошибки.

Учитывая вышесказанное, было принято решение не применять доходный подход.

#### 6.5. Согласование результатов

Для выработки единого значения рыночной стоимости объектов, стоимость которых рассчитывалась с использованием нескольких подходов, необходимо определить удельный вес каждого из подходов с учетом их преимуществ и недостатков.

Преимущества каждого из подходов определяются по следующим критериям:

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и фактического продавца.

Тип, качество и обширность исходной информации.

Способность учитывать конъюнктурные требования рынка.

Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

В общем случае сведение результатов производится по формуле:

$$V = \frac{V_1 Q_1 + V_2 Q_2 + V_3 Q_3}{Q_1 + Q_2 + Q_3} \quad 1.1$$

где:  $V$  - обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$V_1$  - стоимость объекта, определённая затратным методом, руб.;

$V_2$  - стоимость объекта, определённая методом сравнения продаж, руб.;



$V_3$ - стоимость объекта, определённая доходным методом, руб.;

$Q_1$ - средневзвешенное значение достоверности затратного метода;

$Q_2$ - средневзвешенное значение достоверности метода сравнения продаж;

$Q_3$ - средневзвешенное значение достоверности доходного метода;

В соответствии с международными и российскими стандартами определение рыночной стоимости объекта оценки должно быть получено согласованием величин стоимости, определенных в результате использования различных методов оценки, а именно: доходного метода, затратного метода и метода сравнения продаж.

Оценка рыночной стоимости движимого имущества была определена сравнительным подходом.

На основе имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение:

**Таблица 55**

№ п/п	Наименование	Гос.рег.зн ак	Год ввода	Затратный подход		Сравнительный метод		Доходный подход		Рыночная стоимость на дату оценки, руб.
				Значение	Удельный вес	Значение	Удельный вес	Значение	Удельный вес	
1	Автобус на 6 мест ГАЗ 2217	О 746 МК 90	2004	0,00	0%	32 250	100%	0%	0%	32 250
2	Грузовой ГАЗ 2704ЕА	Р 759 МЕ 150	2007	0,00	0%	64 125	100%	0%	0%	64 125

## 7. Вывод итоговой стоимости объекта оценки

Итоговая рыночная стоимость движимого и недвижимого имущества ООО «ЛОТ» приведено ниже в таблице.

№ п./п.	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер/Гос.рег.знак	Рыночная стоимость, руб.
1.	Нежилое здание (цех конвекторов)	1693,3	50:26:0200101:2436	<b>26 422 603,00</b>
1.1.	<i>в том числе стоимость земельного участка</i>	5025	50:26:20 01 01:0034	7 375 671
2	Автобус на 6 мест ГАЗ 2217	-	О 746 МК 90	32 250
3	Грузовой ГАЗ 2704ЕА	-	Р 759 МЕ 150	64 125
<b>Итого</b>				<b>26 518 978,00</b>

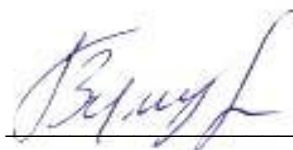
Таким образом, согласно проведенным расчетам, учитывая все принятые допущения к оцениваемому объекту, рыночная стоимость движимого и недвижимого имущества ООО «ЛОТ», по состоянию на 20.02.2019 года составила:

**26 518 978,00 руб.**

(Двадцать шесть миллионов пятьсот восемнадцать тысяч девятьсот семьдесят восемь) рублей НДС не облагается (пп.15 п.2 ст.146 НК РФ).

Исполнитель работы

Оценщик  
ООО АК «ЭйДи-Аудит»



Гаджимурадова З.М.

# Приложение №1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки;

12.11.2018

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 08.11.2018

№ 00-00-4001/5027/2018-48338

На основании запроса от 25.10.2018, поступившего на рассмотрение 25.10.2018, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Лот", ИНН: 5030043184, ОГРН: 1035005913073, за период с 01.01.2010 по 25.10.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	50:26:0200101:2436	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, пос.Селятино, цех конвекторов	
		Площадь:	1693, 3 кв. м	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	10.09.2004	
		номер государственной регистрации:	50-01/26-82/2004-274	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 01.09.2004 № 01/09-04, дата регистрации 10.09.2004, № 50-01/26-82/2004-273	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Наро-Фоминский район, пос.Селятино, цех конвекторов, усл. № 50:26:15:00944:001, Здание, 2 - этажный, общая площадь 1693, 30кв.м, инв.№ 46-5854, лит. А
номер государственной регистрации:			50-50/026-50/026/001/2015-6323/1	
1.3.2.		вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет	
		номер государственной регистрации:	50-50-77/010/2011-064	
1.3.3.		вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запре на совершение действий по регистрации на здание: Московская область, Наро-Фоминский район, пос.Селятино, цех конвекторов, кад. № 50:26:0200101:2436, Здание, 2 - этажный, общая площадь 1693, 30кв.м, инв.№ 46-5854, лит. А	
		номер государственной регистрации:	50-50/026-50/026/001/2016-22/1	
2.	Получатель выписки:		Анищенко Анна Николаевна	

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты

file:///C:/Users/Rogozhin/AppData/Local/Temp/10/7zO0A2D3F9F/out\_docs\_a9ea70bb-e9e9-47c0-8954-a1f7a077fbc.html

1/2

12.11.2018

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер

(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Коренкова Евгения Викторовна

(инициалы, фамилия)

**ДОГОВОР № 1282**  
**аренды земельного участка**

г. Наро-Фоминск

« 12 » января 2004 г.

Двенадцатое января Две тысячи четвертого года

Комитет по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского района действующий на основании Положения, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Комитета Ключникова Михаила Петровича, действующего на основании постановления Главы Наро-Фоминского района № 386 от 28.02.2002 г. одной стороны и «Арендатор» ООО ТПК «Гелиос»  
(Полное наименование юридического лица, его местонахождение,

113162, г. Москва, ул. Лестева, д. 18

адрес)

в лице Генерального директора Власова Дмитрия Анатольевича

(Фамилия, имя, отчество, должность)

действующего на основании Устава и Протокола № 1 от 06.06.2002 г. учредителей (участников) ООО ТПК «Гелиос»

представителя арендатора)

с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду на основании Постановления Главы Наро-Фоминского района № 1950 от 08.09.2003 г. и № 35 от 12.01.2004 г. земельный участок общей площадью 0,5025 га, в том числе под застройкой \_\_\_\_\_ га по адресу: Наро-Фоминский р-н, Алабинской п/а, п. Селятино под реконструкцию объекта недвижимости (здание конвекторного цеха),  
(Цель использования)

из состава земель поселений

(категория земель)

согласно кадастровому плану земельного участка № 50-26-200101-0034, оформленного Наро-Фоминским филиалом Федерального Государственного учреждения земельно-кадастровой палаты.

1.2. Настоящий Договор заключен сроком на 49 лет с правом выкупа

В случае ликвидации Арендатора - юридического лица, смерти Арендатора - физического лица, права и обязанности переходят к наследникам, в соответствии с действующим законодательством РФ.

### 2. Арендная плата

2.1. Сумма арендной платы за период с 12.01.2004 г. по 31.12.2004 г. за арендованный участок составляет 155918 руб. 06 коп.

2.2. Указанную в п. 2.1. настоящего Договора сумму 4, \_\_\_\_\_ руб. обязан перечислить в срок:

до 10.04.2004 г.	38979	руб.	52	коп.
до 10.07.2004 г.	38979	руб.	52	коп.
до 10.10.2004 г.	38979	руб.	51	коп.
до 10.01.2005 г.	38979	руб.	51	коп., на расчетный счет УФК

Получатель: ИНН 5030011263, КПП 503001001

Управление Федерального Казначейства по Московской области  
(Комитет по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского района)

Рас. счет: 40101810600000010102

БИК: 044583001 Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва

Назначение платежа: Арендная плата за земли городов и поселков.

Код бюджетной классификации 2010202

Код ОКАТО 46238000000

2.3. За нарушение сроков внесения платежей по арендной плате Арендатор уплачивает пени в размере 1/300 действующей на это время ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки.

2.4. Размер арендной платы за арендованный участок в последующие годы определяется Комитетом по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского района (ежегодно) дополнительным соглашением.

### 3. Права и обязанности Арендатора

#### 3.1. Арендатор имеет право:

- использовать участок в соответствии с целью и условиями предоставления при наличии утвержденного в установленном порядке проекта;

#### 3.2. Арендатор обязан:

- эффективно использовать полученный в аренду земельный участок в соответствии с целевым назначением;

- не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;

- осуществлять мероприятия по рациональному использованию и охране земель;

- соблюдать все природоохранные мероприятия;

- не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

- своевременно вносить арендную плату за землю;

- представлять Арендодателю копии платежных поручений за осуществление предусмотренных Договором платежей арендной платы с отметкой банка об исполнении; указанные копии должны быть представлены Арендодателю в течение семи рабочих дней, считая со дня, указанного в отметке банка об исполнении.

- возводить указанные в пункте 3.1. настоящего Договора строения и сооружения по согласованию с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, природоохранными и другими органами;

- возмещать Арендодателю, смежным землепользователям убытки, в полном объеме, в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности;

- обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на участок;

- ежегодно, не позднее 1 марта, оформить дополнительное соглашение к настоящему Договору в части расчета арендной платы на последующие годы;

- гь
- при изменении целевого назначения использования земельного участка представить **Арендодателю** Постановление Главы Наро-Фоминского района, закрепляющее это изменение;
  - в случае оформления Договора аренды земельного участка под строительство объекта, после приемки объекта в эксплуатацию Актом Госкомиссии предоставить **Арендодателю** данный Акт в течении 7 дней после его оформления;
  - произвести государственную регистрацию Договора аренды земельного участка не позднее месячного срока с момента подписания.

#### 4. Права и обязанности Арендодателя:

- 4.1. **Арендодатель** имеет право:
- осуществлять контроль за использованием земель **Арендатором**;
  - на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности **Арендатора**;
  - вносить по согласованию с **Арендатором** в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства;
  - пересматривать величину арендной платы с учетом изменения в установленном порядке базовой ставки арендной платы. Изменения арендной платы в связи с изменением площади земельного участка или вида деятельности **Арендатора** оформляются дополнительным соглашением, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.
  - приостанавливать работы, ведущиеся **Арендатором** с нарушением условий действующего Договора;

#### 5. Ответственность сторон.

За нарушение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

#### 6. Досрочное расторжение договора.

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон.

6.2. По требованию **Арендодателя** настоящий договор может быть досрочно расторгнут судебном порядке в случаях, когда **Арендатор**:

а) пользуется земельным участком с существенным нарушением условий настоящего Договора или целевого назначения этого земельного участка, либо с неоднократными нарушениями;

б) существенно ухудшает состояние земельного участка;

в) более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату;

г) не произвел государственную регистрацию договора в 3х месячный срок с даты издания Постановления о выделении земельного участка.

**Арендодатель** вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления **Арендатору** письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств по договору.

6.3. По требованию **Арендатора** настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке в случаях, когда:

а) **арендодатель** не представляет земельный участок **Арендатору**, либо создает **Арендатору** препятствия в пользовании этим земельным участком в соответствии с его назначением;

б) земельный участок ввиду обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для его использования в целях, обусловленных настоящим договором.

#### 7. Рассмотрение споров.

Споры, возникшие в ходе реализации настоящего Договора, разрешаются путем переговоров сторон.

При не достижении согласия каждая из сторон вправе обратиться в суд.

При возникновении обстоятельств, препятствующих исполнять обязанности по настоящему договору, каждая из сторон обязана немедленно известить другую. \*Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности особых обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

#### 8. Особые условия.

Обязательства сторон по настоящему договору становятся обязательными для исполнения с момента подписания договора.

Настоящий Договор составлен в трех экземплярах.

Подписанные тексты настоящего Договора и приложений хранятся у Арендодателя в двух экземплярах и Арендатора в одном.

#### 9. Юридические адреса сторон.

##### Арендодатель

Юридический адрес: 143300, М. О. г. Наро-Фоминск, ул. Маршала Жукова Г.К., д. 3  
Расч. счет № 40205810240270100006 Кор. счет № 30101810900000000323  
БИК 044652323 ИНН 5030011263  
Среднерусский банк сбербанка РФ  
Телефон: 3-56-16 (приемная), 3-64-86 (отдел); 3-95-61 (бух-ия)

##### Арендатор

Юридический адрес: 113162, г. Москва, ул. Лестева, д. 18  
Расч. счет № 40702810700000000181 Кор. счет № 30101810200000000445  
БИК 044585445 ИНН 7725198784  
КБ «Инвестиционный союз» г. Москва  
Телефон: \_\_\_\_\_

#### 10. Подписи сторон:

##### Арендатор

Ген. директор ООО ТПК «Гелиос»


##### Арендодатель

Председатель Комитета по управлению имуществом

  
 М.И. Ключников /





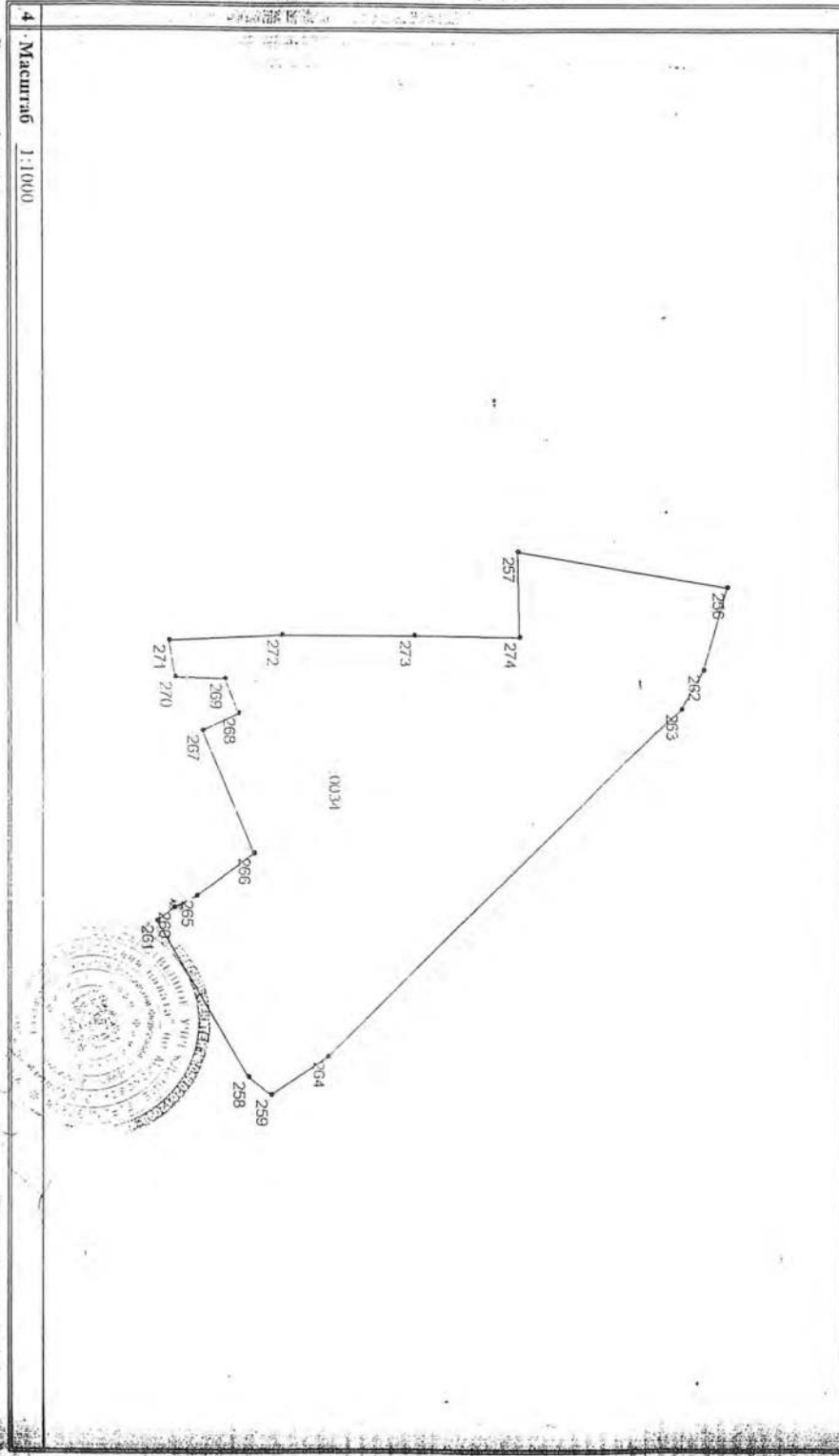
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОВОУЧАСТКА (надпись по государственному земельному кадастру)

В.2

1 Кадастровый номер 50:26:20 01 01:0034

2 Лист № 2

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:1000  
Дуплетор формата

Дубликаты

М.П. Подпись, дата

/Присауженное В.А./  
Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписки из государственного земельного кадастра)

1 Кадастровый номер 50:26:20 01 01:0034

2 Лист 3

3 Описание границ земельного участка

№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Длина отрезка границы	Описание	Номер смежного участка	Особые отметки
	1	2	4	5	6	7	8
1	256	257	189° 37,9'	38,37	По координатам	-	-
2	258	259	37° 47,0'	4,90	По координатам	-	-
3	260	261	140° 51,2'	3,67	По координатам	-	-
4	258	261	240° 43,0'	32,34	По координатам	-	-
5	256	262	105° 56,4'	15,40	По координатам	-	-
6	262	263	119° 18,0'	8,15	По координатам	-	-
7	263	264	135° 54,3'	90,39	По координатам	-	-
8	259	264	326° 54,2'	12,31	По координатам	-	-
9	260	265	332° 48,6'	4,51	По координатам	-	-
10	265	266	321° 48,7'	12,70	По координатам	-	-
11	266	267	247° 32,3'	23,69	По координатам	-	-
12	267	268	334° 48,2'	7,12	По координатам	-	-
13	268	269	249° 28,4'	6,76	По координатам	-	-
14	269	270	182° 2,9'	8,68	По координатам	-	-
15	270	271	261° 14,8'	6,77	По координатам	-	-
16	271	272	356° 34,2'	19,73	По координатам	-	-
17	272	273	0° 11,3'	24,45	По координатам	-	-
18	273	274	1° 4,4'	19,23	По координатам	-	-
19	257	274	89° 11,3'	15,53	По координатам	-	-

Директор филиала

Достоинство

М.П.

подпись

Литвиненков В.А./  
Филиал ИО



ДОГОВОР № 01/09

## О ПЕРЕУСТУПКЕ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Москва

«01» сентября 2004 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Торгово-промышленная компания «Гелиос», именуемое в дальнейшем «Сторона 1», в лице Генерального директора Власова Д.А. действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛОТ», именуемое в дальнейшем «Сторона 2», в лице Генерального директора Дубровского В.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Сторона 1 уступает, а Сторона 2 принимает право аренды земельного участка, имеющего адресные ориентиры: Московская область, Наро-Фоминский район, Алабинской п/а, п. Селятино, общей площадью 0,5025 га.

Указанное право аренды принадлежит Стороне 1 на основании Договора аренды земельного участка, заключенного между Стороной 1 и Комитетом по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского района № 1282 от «12» января 2004 г., кадастровый номер 50-26-200101-0034, и зарегистрированного Московской областной регистрационной палатой 21.01.2004 года за № 50-01/266/2004-174.

1.2. Сторона 2 становится обладателем права аренды на земельный участок с момента государственной регистрации настоящего договора, со всеми правами и обязанностями, установленными в договоре аренды земельного участка за № 1282 от «12» января 2004 г. Данные права и обязанности переходят к Стороне 2 в том объеме и на тех условиях, которые существуют на дату вступления в силу настоящего договора.

1.3. Право аренды земельного участка передается Стороне 2 с использованием по целевому назначению земельного участка, указанному в договоре аренды № 1282 от «12» января 2004 г.

### 2. Стоимость договора и порядок расчетов

2.1. Стороны договорились о том, что уступка права аренды земельного участка осуществляется Стороной 1 безвозмездно.

2.2. Стороны договорились, что обязательства по оплате арендной платы за пользование земельным участком, возлагаются на Сторону 2 с момента регистрации настоящего договора в Московской областной регистрационной палате.

### 3. Обязательства сторон

3.1. Сторона 1 обязана своевременно предоставить все необходимые для государственной регистрации настоящего договора документы.

3.2. После государственной регистрации настоящего договора Сторона 2 несет всю ответственность, предусмотренную договором аренды за № 1282 от «12» января 2004 г.

3.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией возлагаются на Сторону 2.

3.4. Сторона 1 гарантирует, что переуступленное по настоящему договору право аренды земельного участка свободно от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых на момент подписания Договора Сторона 1 не могла не знать.

#### 4. Прочие условия

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

4.2. Все изменения и/или дополнения данного Договора требуют письменной формы. Требование письменной формы относится и к самой письменной форме.

4.3. При возникновении споров и разногласий по договору стороны обязуются урегулировать их путем переговоров, а в случае не достижения согласия, все споры и разногласия между сторонами подлежат разрешению в Арбитражном суде города Москвы в соответствии с нормами российского законодательства. Судебное производство осуществляется на русском языке.

4.4. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

#### 5. Юридические адреса и реквизиты сторон

##### Сторона 1:

ООО «Торгово-промышленная компания  
«ГЕЛИОС»

117419, г. Москва, ул. Лестева, д.18  
ИНН – 7725198784, КПП 772501001  
р/с 40702810800000000149 в  
КБ «Расчётный дом» (ООО) г. Москва,  
к/с 30101810100000000138, БИК 044583138

Генеральный директор

Власов Д.А.



##### Сторона 2:

ООО «ЛОТ»

143295, Московская область, Наро-Фоминский р-он, д. Софьино, д. 23  
143345, Московская область, Наро-Фоминский р-он, п. Селятино, а/я 19  
ИНН 5030043184, КПП 503001001  
р/с 40702810900010001065, в АКБ «Пересвет», г. Москва, к/с 30101810700000000259, БИК 044585259

Генеральный директор

Дубровский В.В.



**Российская Федерация**  
**Правительство Московской области**  
**Бюро технической инвентаризации**

Наро-Фоминский филиал ГУП МО МОБТИ

Область (край, республика) Московская область  
Район Наро-Фоминский район  
Округ \_\_\_\_\_  
Город (другое поселение) п.Селятино

**Технический паспорт**  
**объекта цех конвекторов**

Дом № \_\_\_\_\_ по улице (пер.) \_\_\_\_\_

Номер в реестровой книге						
Инвентарный номер	46-5854					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 20 июля 2004 г.

**Общая инвентаризационная стоимость строений и дворовых сооружений (руб.)**

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная

**Экспликация площади земельного участка (кв.м)**

по документам	Площадь участка			Незастроенная площадь		
	фактически	в том числе		под двором	озеленено	под огородом
		застроенная	незастроенная			
			1716			

**Благоустройство площади квартир жилого дома, встроенных нежилых помещений,  
нежилых зданий и служебных построек (кв.м)**

Водо- про- вод	Кана- лиза- ция	Отопление			Ванны и души	Горячее водоснабжение		Газ	Наполь- ные электро- плиты	Теле- фон	Радио- транс- ляция	Электро- освеще- ние
		печное	электри- ческое	центральное от ТЭЦ		от АГВ	местное					
1693.3	1693.3			1693.3			1693.3					1693.3

**Экспликация  
к поэтажному плану нежилого здания (помещения)**

Литера	Этаж	Помещение	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь, кв.м			Выс. пом.
						Итого	основная	вспомогат.	
А	1	1	1	основная	$89.76*12.0-12.23*6.68-2.93*4.25-2.50*0.80$	981.0	981.0		6.70
		1	2	вспомогательная	$2.46*4.36-2.02*0.32-2.02*0.23$	9.6		9.6	5.46
		1	3	вспомогательная	$2.50*0.8$	2.0		2.0	
		1	4	основная	$3.58*5.38$	19.3	19.3		
		1	5	вспомогательная	$5.0*1.50$	7.5		7.5	
		1	6	основная	$7.68*5.44-5.38*1.94$	31.3	31.3		5.48
		1	7	основная	$11.26*11.84-6.16*0.64$	129.4	129.4		
		1	8	вспомогательная	$26.49*11.08-4.64*4.89-1.0*1.05-7.38*3.20-0.95*1.09$	245.1		245.1	5.46
		1	9	основная	$4.17*4.15$	17.3	17.3		2.40
		1	10	основная	$6.83*2.54$	17.3	17.3		
		1	11	вспомогательная	$1.0*1.05$	1.1		1.1	
		1	12	вспомогательная	$0.95*1.09$	1.0		1.0	
		1	13	вспомогательная	$4.23*5.60-1.87*4.24-1.45*2.57$	12.0		12.0	2.85
		1	14	вспомогательная	$0.90*1.58$	1.4		1.4	
		1	15	вспомогательная	$0.81*1.60$	1.3		1.3	
		1	16	вспомогательная	$3.14*1.99$	6.2		6.2	
		1	17	вспомогательная	$3.99*4.99-1.86*1.67$	16.8		16.8	
		1	18	вспомогательная	$0.85*1.58$	1.3		1.3	
		1	19	вспомогательная	$0.81*1.60$	1.3		1.3	
		1	20	вспомогательная	$4.21*2.30-0.45*0.35$	9.5		9.5	
		1	21	вспомогательная	$2.37*3.20$	7.6		7.6	
1	22	вспомогательная	$1.67*1.13$	1.9		1.9			
1	23	вспомогательная	$1.63*1.75$	2.9		2.9			
1	24	вспомогательная	$4.50*5.11-1.30*2.93-1.13*1.77$	17.2		17.2			
1	25	вспомогательная	$1.14*1.63$	1.9		1.9			
1	26	вспомогательная	$1.15*0.93$	1.1		1.1			
1	27	вспомогательная	$1.0*1.65$	1.7		1.7			
А	2	1	28	основная	$6.25*4.25-0.42*0.31-0.20*0.32$	26.4	26.4		2.56
		1	29	вспомогательная	$1.04*2.98$	3.1		3.1	
		1	30	основная	$7.09*4.02-5.57*0.94-0.58*0.31$	23.1	23.1		2.50
		1	31	вспомогательная	$1.58*1.11$	1.8		1.8	



ыс.  
 юм.  
 .70  
 .46  
 .48  
 .46  
 .40  
 .85  
 2.56  
 2.50

A	2	1	32	вспомогательная	2.60*5.70	14.8		14.8	2.50
		1	33	вспомогательная	2.50*5.02-0.71*0.41	12.3		12.3	
		1	34	основная	5.74*5.70	32.7	32.7		
		1	35	основная	5.72*5.04+2.60*0.75	30.8	30.8		
		1	36	вспомогательная	1.50*1.50	2.3		2.3	
Итого по помещению						1693.3	1308.6	384.7	
<b>Итого</b>						<b>1693.3</b>	<b>1308.6</b>	<b>384.7</b>	

Расхождение в площадях по правовым документам  
 за счет уточнения данных при текущей  
 инвентаризации и на основании инструктивного  
 письма Росстата России № НН-2243/19 от 29.04.2019 г.



### I. Сведения о принадлежности

Дата постановки на учет	Субъект права: для гражданина - фамилия, имя, отчество, пасп. данные; для юр. лиц - наименование по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Доля (часть, литеры)	Дата исключения
28.07.2004	ООО "Торгово-промышленная компания "ТЕЛИОС"	Договор купли-продажи от 06.12.2002г. ,заключили Открытое акционерное общество "Опытный завод Гидромонтаж" и Общество с ограниченной ответственностью "Торгово-промышленная компания "ТЕЛИОС" .Акт приема передачи от 09.12.2002г. Свидетельство о государственной регистрации права от 10.12.2002 г. р.№ 50-01.26-63.2002-414.1	1	

### II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

по документам	Площадь участка			Незастроенная площадь		
	фактически	в том числе		под двором	озелено	под огородом
		застроенная	незастроенная			
		1716				

I  
I

**III. Описание зданий и сооружений**

Ли-те-ра	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов		
		площадь (кв.м)	высо-та (м)	объем (куб.м)	фундамент	стены	кровля
	наруж. лестница	2.4					
А	Основное строение	1716.1	7.00	12013	ж/бетонные	стены кирпичные, панельные	рулонная

**IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений**

Литера	Наименование	Физический износ %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.),
А	Основное строение	28	
	Итого:		

Полная балансовая стоимость

**1194000.00 руб**

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

**1130320.00 руб**

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2004 г.

Отдел по Наро-Фоминскому району Управления Роснедвижимости по Московской области

Наименование органа (организации), осуществляющего государственные кадастровый учет земельных участков

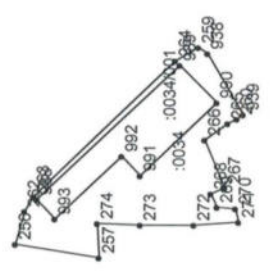
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

13.10.2005 г. № 26/05-11132

1	Кадастровый номер	50:26:20 01 01:0034	2	Лист № 1	3	Всего листов	7	
Общие сведения								
4	Предельные номера -							
5	Наименование участка	Землепользование 6 -						
7	Местоположение	р-н Наро-Фоминский, п. Алабинская, п. Селятино ул. Вокзальная, дом 8						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование /назначение/	под объектом недвижимости (здание конверторного цеха)						
10	Фактическое использование /характер деятельности/	-						
11	Площадь:	12	13	14				
		5025 кв.м.	665027,34 руб	Ставка земельного налога:	Базовая ставка арендной платы:			
15	Сведения о правах:	-						
16	Особые отметки:	План изготовлен в 4 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Уточненная площадь 5025 кв.м. Сведений о залоге и аресте участка не имеем. Стоимость указана по состоянию на 13.10.2005 г. На участке имеется строение. Ранее значилось п.Селятино.						
17	Цель предоставления выписки:	По заявлению ООО "Лот"; для выкупа земельного участка и регистрации права						
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	18.2	18.3				
		Регистрационный номер документов в ОКУ -	Номера образованных участков: -	Номера ликвидированных участков: -				
Начальник отдела по Наро-Фоминскому району Управления Роснедвижимости по МО		М.П.						
Должность		/Печников Г.Ю./						
		Фамилия И.О.						
		подпись						

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1	Кадастровый номер 50:26:20 01 01:0034	2 Лист № 2
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка 	
4	Масштаб 1:2621	

Начальник отдела по Наро-Фоминскому району Управления Роснедвижимости по МО

Должность

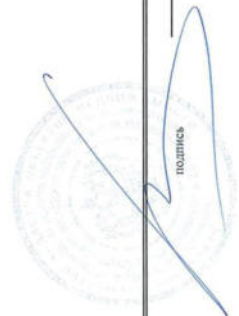
М.П. \_\_\_\_\_  
подпись, дата

/Печников Г.Ю./

Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра) В.3

1		Кадастровый номер 50:26:20 01 01:0034		2	Лист 3
3					
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части		
1	2	3	4		
1	001	1712 кв.м.	Объект недвижимости: 50:26:20 01 01:0034:001 Здание, пех конвекторов, 2-этажный инв.№ 46-5854, лит.А		

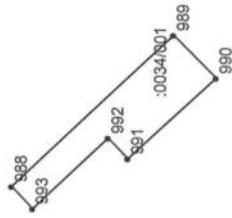


/Печников Г.Ю./  
Фамилия И.О.

Начальник отдела по Наро-Фоминскому району Управления Роснедвижимости по МО М.П.  
Должность

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1	Кадастровый номер	50:26:20 01 01:0034	Лист № 4
3	План (чертеж, схема) границ части земельного участка	Учетный кадастровый номер /001	
4	Масштаб	1:2306	



Начальник отдела по Наро-Фоминскому району Управления Роснедвижимости по МО

Печников Г.Ю./

Фамилия И.О.

подпись, дата

М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра) В.5

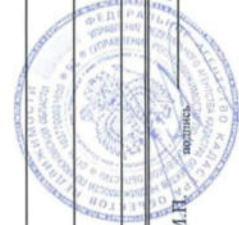
2 Лист 5

1 Кадастровый номер 50:26:20 01 01:0034

3		Описание границ земельного участка					Длина отрезка границы	Описание	Номер смежного участка	Особые отметки
№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	4	5	6				
1	256	262	105° 56,4"	15,4	По координатам	-	-	-	-	
2	262	263	119° 18,0"	8,15	По координатам	-	-	-	-	
3	263	264	135° 54,3"	90,39	По координатам	-	-	-	-	
4	259	264	326° 54,2"	12,31	По координатам	-	-	-	-	
5	260	265	332° 48,6"	4,51	По координатам	-	-	-	-	
6	265	266	321° 48,7"	12,7	По координатам	-	-	-	-	
7	266	267	247° 32,3"	23,69	По координатам	-	-	-	-	
8	267	268	334° 48,2"	7,12	По координатам	-	-	-	-	
9	268	269	249° 28,4"	6,76	По координатам	-	-	-	-	
10	269	270	182° 2,9"	8,68	По координатам	-	-	-	-	
11	270	271	261° 14,8"	6,77	По координатам	-	-	-	-	
12	271	272	356° 34,2"	19,73	По координатам	-	-	-	-	
13	272	273	0° 11,2"	24,45	По координатам	-	-	-	-	
14	273	274	1° 4,3"	19,23	По координатам	-	-	-	-	
15	257	274	89° 11,3"	15,53	По координатам	-	-	-	-	
16	259	938	217° 47,0"	4,9	По координатам	Слева: 50:26:20 01 01:0079	-	-	-	
17	260	939	140° 51,2"	3,67	По координатам	Справа: 50:26:20 01 01:0079	-	-	-	
18	938	939	240° 43,0"	32,34	По координатам	Слева: 50:26:20 01 01:0079	-	-	-	
19	256	257	189° 37,9"	38,37	По координатам	Справа: 50:26:20 01 01:0065	-	-	-	
20	988	989	136° 13,4'	90,4	По координатам	-	-	-	-	
21	989	990	226° 13,4'	24,5	По координатам	-	-	-	-	
22	990	991	316° 13,2'	48,49	По координатам	-	-	-	-	
23	991	992	46° 10,9'	12	По координатам	-	-	-	-	
24	992	993	316° 13,7'	41,89	По координатам	-	-	-	-	
25	988	993	46° 12,0'	12,5	По координатам	-	-	-	-	

Начальник отдела по Наро-Фоминскому району Управления Роснедвижимости по МО /Печников Г.Ю./  
 Должность: подпись: Фамилия И.О.

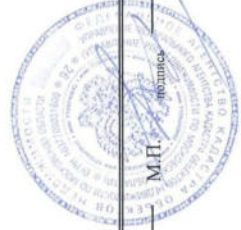
№ точки	Координаты		Описание	Особые отметки
	X	Y		
1	2	3	4	5
256	6142991,32	3154466,18	Геодзический, Геодзический	-
257	6142953,49	3154459,76	Геодзический, Геодзический	-
259	6142907,87	3154557,72	Геодзический, Геодзический	-
260	6142891,03	3154524,19	Геодзический, Геодзический	-
262	6142987,09	3154480,99	Геодзический, Геодзический	-
263	6142983,1	3154488,1	Геодзический, Геодзический	-
264	6142918,18	3154551	Геодзический, Геодзический	-
265	6142895,04	3154522,13	Геодзический, Геодзический	-
266	6142905,02	3154514,28	Геодзический, Геодзический	-
267	6142895,97	3154492,39	Геодзический, Геодзический	-
268	6142902,41	3154489,36	Геодзический, Геодзический	-
269	6142900,04	3154483,03	Геодзический, Геодзический	-
270	6142891,37	3154482,72	Геодзический, Геодзический	-
271	6142890,34	3154476,03	Геодзический, Геодзический	-
272	6142910,03	3154474,85	Геодзический, Геодзический	-



М.П. /Печников Г.Ю./  
Фамилия И.О.

Начальник отдела по Наро-Фоминскому району Управления Роснедвижимости по МО  
Должность

№ точки	Координаты		Описание	Особые отметки
	X	Y		
1	2	3	4	5
273	6142934,48	3154474,93	Геодезический, Геодезический	-
274	6142953,71	3154475,29	Геодезический, Геодезический	-
938	6142904	3154554,72	Геодезический, Геодезический	-
939	6142888,18	3154526,51	Геодезический, Геодезический	-
988	6142981,72	3154486,65	Геодезический, Геодезический	-
989	6142916,45	3154549,19	Геодезический, Геодезический	-
990	6142899,5	3154531,5	Геодезический, Геодезический	-
991	6142934,51	3154497,95	Геодезический, Геодезический	-
992	6142942,82	3154506,61	Геодезический, Геодезический	-
993	6142973,07	3154477,63	Геодезический, Геодезический	-



Начальник отдела по Наро-Фоминскому району Управления Роснедвижимости по МО  
Должность

М.П. /Печников Г.Ю./  
Фамилия И.О.

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ ТС**  
**CERTIFICAT D'IMMATRICULATION**

Регистрационный знак 0746MK90  
 Идентификационный номер (VIN) XTH22170040073059

Марка, модель ГАЗ-2217 (GAZ-2217)  
 Тип ТС АВТОВУС НА 6 МЕСТ  
 Категория ТС (ABCD, прицеи) B  
 Год выпуска ТС 2004

Модель двигателя 40630D-43067796  
 Двигатель № 43067796  
 Шасси (рама) №  
 Кузов (коляска) № 22170040105221

Цвет СЕРЕБРИСТЫЙ МЕТАЛЛИК  
 Мощность двигателя, кВт/л. с. 72,2/98,2  
 Рабочий объем двигателя, см<sup>3</sup>  
 Паспорт серия 5247 № 135248  
 Разрешенная шах масса, кг 2800  
 Масса без нагрузки, кг 2130

**50 MT 752710**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ ТС**  
**CERTIFICAT D'IMMATRICULATION**

Регистрационный знак **50 MT 752710**  
 Идентификационный номер (VIN) 000 "LOT"

Республика, край, область МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
 РАЙОН НАРО-ФОМИНСКИЙ  
 Нас. пункт СОФЬИНО Д.  
 Улица  
 Дом 23 Кор. кв.  
 Особые отметки

С/С № 770394510  
 Выдано ТИВАЛ НАРО-ФОМИНСКОГО УВД  
 м. п. Подпись  
**50 MT 752710** 20 04

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ ТС**  
**CERTIFICAT D'IMMATRICULATION**

Регистрационный знак **50 СВ 687307**  
 Идентификационный номер (VIN) 000 "LOT"

Республика, край, область МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
 РАЙОН НАРО-ФОМИНСКИЙ  
 Нас. пункт СЕЛЯТИНО П.  
 Улица ВОКЗАЛЬНАЯ  
 Дом кор. кв.  
 Особые отметки

С/С № 770394510  
 Выдано ТИВАЛ НАРО-ФОМИНСКОГО УВД  
 м. п. Подпись  
**50 СВ 687307** 21 декабря 20 г.

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ ТС**  
**CERTIFICAT D'IMMATRICULATION**

Регистрационный знак **759ME150**  
 Идентификационный номер (VIN) X9S2704EA70000077

Марка, модель ГАЗ-2704E (GAZ-2704E)  
 Тип ТС ГРУЗОВОЙ  
 Категория ТС (ABCD, прицеи) B  
 Год выпуска ТС 2007  
 Модель двигателя 40522R  
 Двигатель № 73151051  
 Шасси (рама) №  
 Кузов (коляска) № 33020070492515  
 Цвет БЕЛЫЙ

Мощность двигателя, кВт/л. с. 102,9/140,0  
 Рабочий объем двигателя 2400  
 Паспорт серия 62MD № 832870  
 Разрешенная шах масса, кг 2800  
 Масса без нагрузки, кг 2010

**50 СВ 687307**

## Приложение №2. Информация, используемая при расчете рыночной стоимости объектов оценки

### Земельный участок

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > Наро-Фоминский городской округ > Киевское шоссе > Можайское шоссе

вчера, 11:13 46 просмотров, 2 за сегодня Платное

### Участок, 77 сот.

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Свитино деревня [На карте](#)

■ Киевское шоссе, 30 км от МКАД ■ Можайское шоссе, 39 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

**ЦИАН**

Ипотека от 65 508 Р/мес. \*Платеж за первый месяц

[Оставить заявку](#)

**14 000 000 Р** 181 818 Р/сот.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

**PRO**

**Галина Кужильная**  
НАШ ДОМ  
Нет отзывов  
Еще 66 объектов

**Автомобили ГАЗ 4WD** от 4 080 Р/мес.

Количество мест от 3 до 7. Подключаемый полный привод! Дорожный просвет до 205 мм. [Windows](#), перейдите в [azgaz.ru](#) ера.

Ожидание api.locktory.com...

[Фото](#)

Площадь: **77 сот.** Статус земли: **Земля промышленного назначения**

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию участок промышленного назначения 0,77 Га с возможностью увеличения до 2,5 Га, расположенный возле н.п.Свитино Наро-Фоминского района в 30 км по Киевскому шоссе на бетонке А-107.  
50:26:0180302:823  
Категория: Земли промышленности.  
РВИ: Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса и т.д.  
Земельный участок имеет круглогодичные асфальтированные подъездные пути (по Киевскому шоссе до МКАД расстояние ~ 30 км, до Киевского шоссе ~ 3 км.  
Актив, на котором расположен участок, примыкает к Малому бетонному кольцу А-107. Рельеф земельных участков ровный.  
Коммуникации за доп. плату.  
Собственность.  
Добро пожаловать! С уважением, Галина.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**14 000 000 Р** 181 818 Р/сот.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

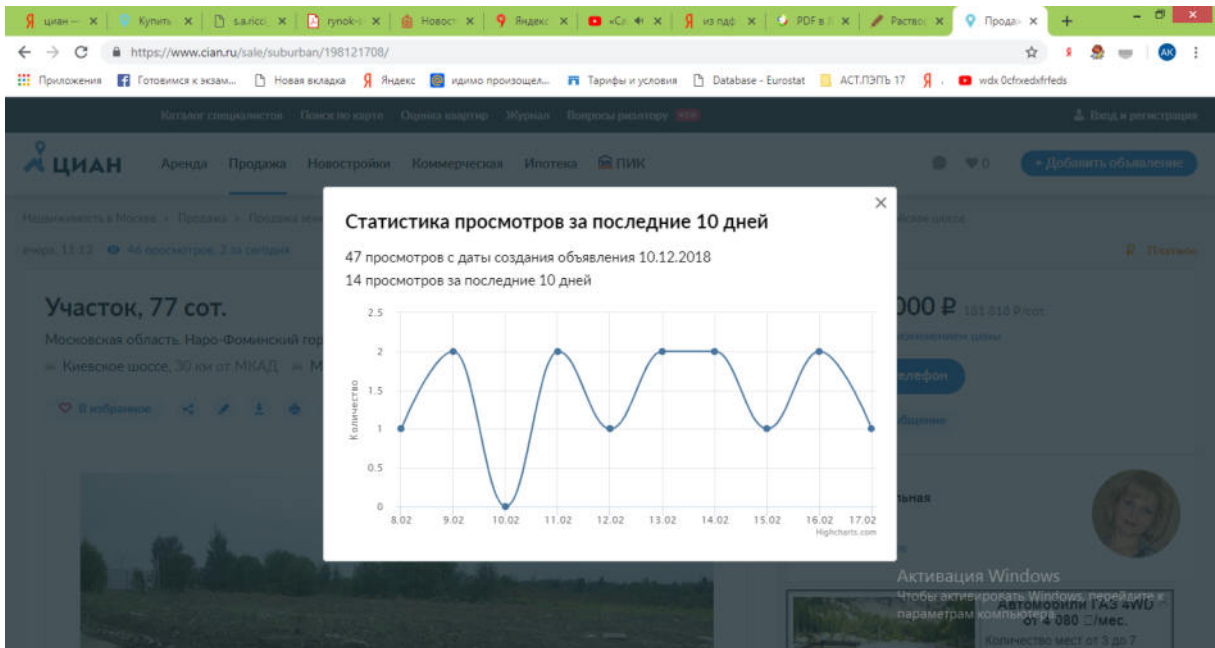
**PRO**

**Галина Кужильная**  
НАШ ДОМ  
Нет отзывов  
Еще 66 объектов

**Автомобили ГАЗ 4WD** от 4 080 Р/мес.

Количество мест от 3 до 7. Подключаемый полный привод! Дорожный просвет до 205 мм. [Windows](#), перейдите в [azgaz.ru](#)

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.



<https://www.cian.ru/sale/suburban/198121708/>

**Участок, 200 сот.**

Московская область. Наро-Фоминский городской округ. Жедочи деревня [На карте](#)

▲ Саларьево · 30 мин. на транспорте  
■ Киевское шоссе, 37 км от МКАД

Оформи **Ипотечку онлайн**  
10 Банков за 10 минут  
[Узнай решение](#)

**35 000 000 Р** ↓ 175 000 Р/сот.  
[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

PRO  
**Галина Кужильная**  
НАШ ДОМ  
Нет отзывов  
Еще 66 объектов

18+ **Хотите открыть онлайн-школу?**  
Бесплатный вебинар по запуску онлайн обучения. Опытные спикеры-практики. Заходи!  
[get-the-accel.ru](http://get-the-accel.ru)

https://www.cian.ru/sale/suburban/201458105/

35 000 000 ₽ ↑ 175 000 ₽/сот.

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

**Галина Кужильная**  
 НАШ ДОМ  
 Нет отзывов  
 Еще 66 объектов

Площадь: **200 сот.**      Статус земли: **Земля промышленного назначения**

С огромным удовольствием предлагаем Вашему вниманию великолепный участок 2 Га, расположенный на 2-й линии А-107 в 37 км от МКАД по Киевскому шоссе вблизи д. Жедочи Наро-Фоминского района Московской области.  
 Получен ГПЗУ.  
 Категория земель- Земли населённых пунктов.  
 Идеально подходит для производственно-складского комплекса, спортклуба, стоянки, легкого производства и т.д.  
 Собственность.  
 Участок правильной формы с ровным рельефом.  
 Отличная транспортная доступность.  
 Маршрут автобуса до метро Теплый Стан и ж.д. станции Голицыно.  
 Асфальт вдоль участка.  
 Действующий асфальтированный съезд с бетонки А-107.  
 Коммуникации- электричество и газ по границе.  
 Можно увеличить до 4,2 Га. Быстрый выход на сделку.  
 Добро пожаловать! С уважением, Галина.

18+ Хотите открыть онлайн-школу? Бесплатный вебинар по запуску онлайн обучения. Опытные спикеры-практики. Заходите! [get.the-accel.ru](http://get.the-accel.ru)

Активация Windows. Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

https://www.cian.ru/sale/suburban/201458105/

Участок, 200 сот.

Московская область, Наро-Фоминский район, Саларьево, 30 мин. на транспорте, Киевское шоссе, 37 км от МКАД

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

14 просмотров с даты создания объявления 13.02.2019  
 14 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
13.02	6
14.02	2
15.02	4
16.02	1
17.02	1

Highcharts.com

<https://www.cian.ru/sale/suburban/201458105/>

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > Наро-Фоминский городской округ > Киевское шоссе

8 фев, 14:42 130 просмотров, 1 за сегодня Платное

## Объявление снято с публикации

### Участок, 2 га

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Котово деревня

Киевское шоссе, 56 км от МКАД

Площадь: **2 га**      Статус земли: **Земля промышленного назначения**

Участок промышленного назначения площадью 2 га. Направление Киевская трасса 56 км. До МКАД газ, свет, канализация на участке. Под любой вид деятельности. Цена регулируется, торг. Киевская трасса 500 метров.

[Показать информацию](#)


Оформи **Ипотеку онлайн**


10 банков за 10 минут

[Узнай решение](#)

**35 000 000 ₪** 17 500 000 ₪/га

PRO  
ID 490313  
Агентство недвижимости





**Автомобили ГАЗ 4WD** от 4 080 ₪/мес.

Количество мест от 3 до 7. Подключаемый полный привод! Дорожный просвет до 205 мм. Windows, перейдите к параметрам компьютера.

<https://www.cian.ru/sale/suburban/170533240/>

## Нежилое здание

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Московской области > Наро-Фоминский городской округ > Киевское шоссе > Можайское шоссе


29 янв, 17:25 87 просмотров, 1 за сегодня Платное

## Производство, 10 000 м<sup>2</sup>

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Алабино деревня [На карте](#)

Киевское шоссе, 30 км от МКАД      Можайское шоссе, 35 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



**БАНК ЗЕНИТ**


Ипотека от 1 896 938 ₪/мес


[Оставить заявку](#)

**200 000 000 ₪** 20 000 ₪ за м<sup>2</sup>

PRO  
**Chase Estate**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2010 года  
Еще 517 объектов

[Показать телефон](#)





**ЖК City Park**

Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса рядом с м. Выставочная. Застройщик «МонАрх-УКС»  
Тел.: (495) 432-10-97

Проектная декларация на сайте застройщика «МонАрх-УКС»  
Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.



**200 000 000 ₹**  
20 000 ₹ за м²

**Площадь** 10 000 м²    **Этаж** 1 из 2    **Помещение** Свободно

На продажу предлагается участок и строения для размещения производственно-складского комплекса. Земля и все здания в собственности, без обременений.  
 Расположение: Наро-Фоминский район Московской области, в 30 км от МКАД по Киевскому шоссе, 1 км от ЦКАД.  
 ПЕРВАЯ ЛИНИЯ, оборудован въезд с Киевского шоссе. Удобный подъезд для любых типов автомобилей (включая большегрузный тип еврофура).  
 Площадь участка: 3.8 га (Кadaстровый номер 50:26:0180102:11).  
 Категория земли: земли промышленности, энергетики и т.д.  
 Разрешенное использование: под размещение производственной базы.  
 Площадь строений: 10 тыс. м2, включая: капитальные строения 5,25 тыс. м2, временные сооружения 4,75 тыс. м2.  
 Плотность застройки до 15%. В непосредственной близости находятся объекты промышленной, складской и торговой инфраструктуры.  
 Все склады неотапливаемые. Площадка огорожена по периметру, охрана. Внутриплощадочные дороги имеют асфальтобетонное покрытие.  
 Электричество: собственная ТП, выделено 640кВт (текущее потребление 200кВт), есть согласие с соседями об увеличении мощности ТП. Вода: скважина.  
 Оперативный показ!

**Chase Estate**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2010 года  
Еще 517 объектов

**ЖК City Park**  
Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса рядом с м. Выставочная. Застройщик «МонАрк-УКС»  
Тел.: (495) 432-10-97

Проектная декларация на сайте застройщика «МонАрк-УКС»

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/198315139/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа складов в Московской области > Рузский городской округ > пос. Дорохово > Минское шоссе > Можайское шоссе > улица Московская

14 фев, 19:22    183 просмотра, 0 за сегодня

**Объявление снято с публикации**

**Склад (D), 2 534 м²**  
Московская область, Рузский городской округ, Дорохово поселок, ул. Московская, 8  
 Минское шоссе, 68 км от МКАД    Можайское шоссе, 68 км от МКАД

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от 521 658 ₹/мес  
Оставить заявку

**55 000 000 ₹**  
21 705 ₹ за м²  
Включены НДС

**PRO**  
ID 182560

Площадь	Этаж	Сетка колонн	Выс. потолков	Помещение
2 534 м²	1 из 1	18X10	7,5 м	Свободно

Продажа от собственников, промышленный цех-склад площадью 2534 кв.м. с земельным участком 6000 кв.м.  
 Здание из ж/б конструкций, шаг колонн 18 x 10, длина 72 метра, ширина 36 метров, высота потолка 5 - 7,5 метра, полы ж/бетонные, две кран балки грузоподъемностью - 3 тонны. Коммуникации городские. Парковка перед зданием на 40 авто. Охрана.


Продажа офисов с арендаторами - Доходность до 18,4%  
 Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Опытность 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения застрахованы.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/188756126/>

Производственное помещение, 1440 м<sup>2</sup> 26 000 000 ₽

№ 1177668924, размещено 1 февраля в 15:31 2080 (+1)

Добавить в избранное Добавить заметку



Показать телефон в 926 XXX-XX-XX

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

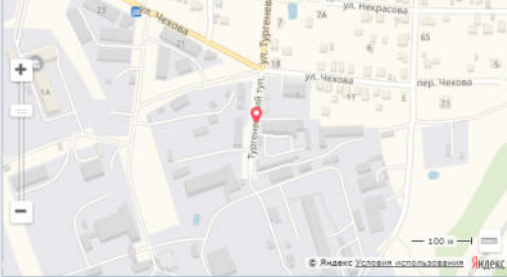
Агентство "Авангард"  
Агентство  
На Авито с мая 2014  
Завершено 209 объявлений

3 объявления пользователя

Контактное лицо  
**Ирина**  
Адрес  
Московская область, Наро-Фоминск,  
Тургеневский тулик

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

Производственное помещение, 1440 м<sup>2</sup> 26 000 000 ₽ Ирина Показать телефон Написать сообщение



Продается или сдается на длительный срок одноэтажное здание в промышленной зоне города Наро-Фоминска. Площадь здания 1440 кв. м, ранее использовалось под деревообрабатывающий цех. Участок 130 соток, кадастровый номер: 50.26.0100213.7, территория огорожена, собственная жд ветка. Коммуникации: свет 1 МВт, вода, канализация центральные.

Поделиться

Похожие объявления

Сборно-разборные ангары!  
Сборно-разборные ангары под ключ. Выполним теплоизоляцию. Работаем по договору!

garantagrostroy.ru

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.


[https://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_1440\\_m\\_1177668924](https://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1440_m_1177668924)

Склад от 2200 м<sup>2</sup> Антипыль, Доки

№ 989869094, размещено 13 февраля в 10:11 (1441 (+1))

4 900 Р в год за м<sup>2</sup>  
Без залога, без комиссии

Добавить в избранное Добавить заметку



Показать телефон  
в 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Алгоритм Эстейт  
Агентство  
На Авито с февраля 2014  
Завершено 752 объявления

43 объявления пользователя

Контактное лицо  
Елена  
Адрес  
Московская область, Селятино,  
Московская область, Напильковский

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

Склад от 2200 м<sup>2</sup> Антипыль, Доки 4 900 Р в год за м<sup>2</sup> Елена

Показать телефон Написать сообщение

В базе нашей компании находится большое число объектов. Если этот не удовлетворяет вашим требованиям, то мы предложим другие. Звоните.

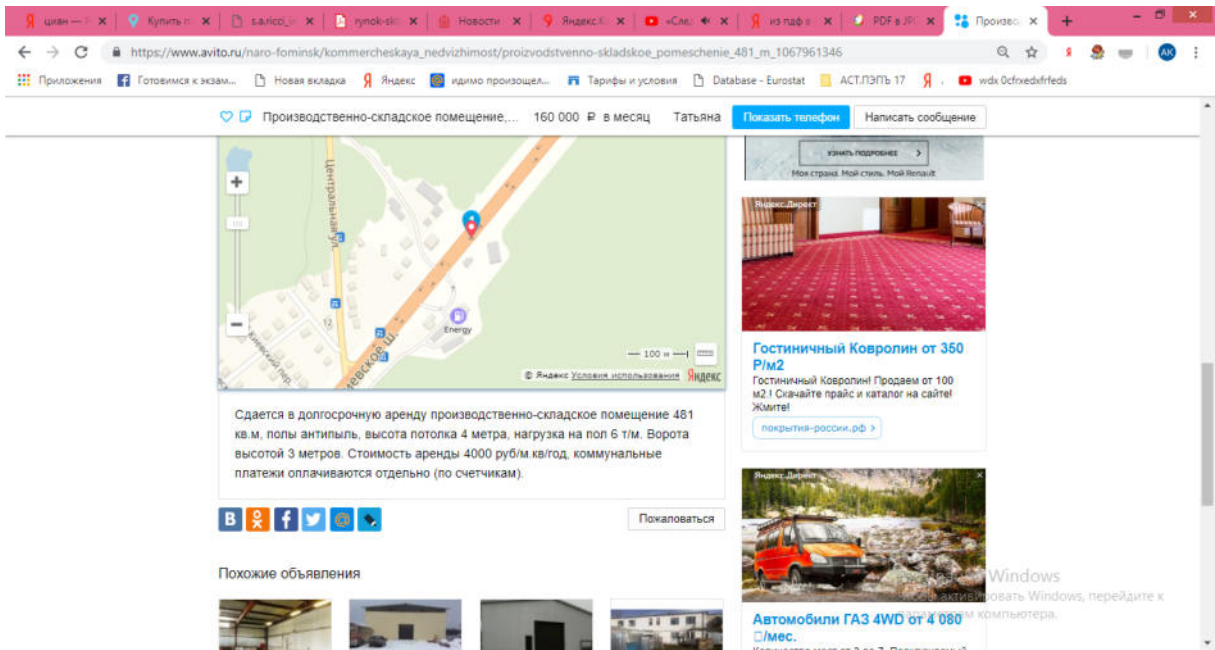
- Расположение: Московская область, 30 км от МКАД.
- Ближайшая магистраль: Киевское шоссе, А-107.
- Площадь, м<sup>2</sup>: от 2200 с возможностью увеличения.
- Пол, нагрузка на м<sup>2</sup>: антипыль, 8т.
- Потолок, м: 12,5.
- Шаг колонн: 18 x 24.
- Разгрузка: оборудованные доки, зона погрузки без промежуточных колонн 12 x 145 м.
- Безопасность: охрана, видеонаблюдение, спринклерная система пожаротушения, система дымоудаления, система уведомления о пожаре.
- Помещение для зарядки аккумуляторов складской техники.
- Парковка для большегрузного и легкового автотранспорта.
- Светодиодное освещение.
- Бытовые и офисные помещения.
- Телефон, интернет.
- Стоимость: 4900 р/м<sup>2</sup> в год, все включено.

Похожие объявления

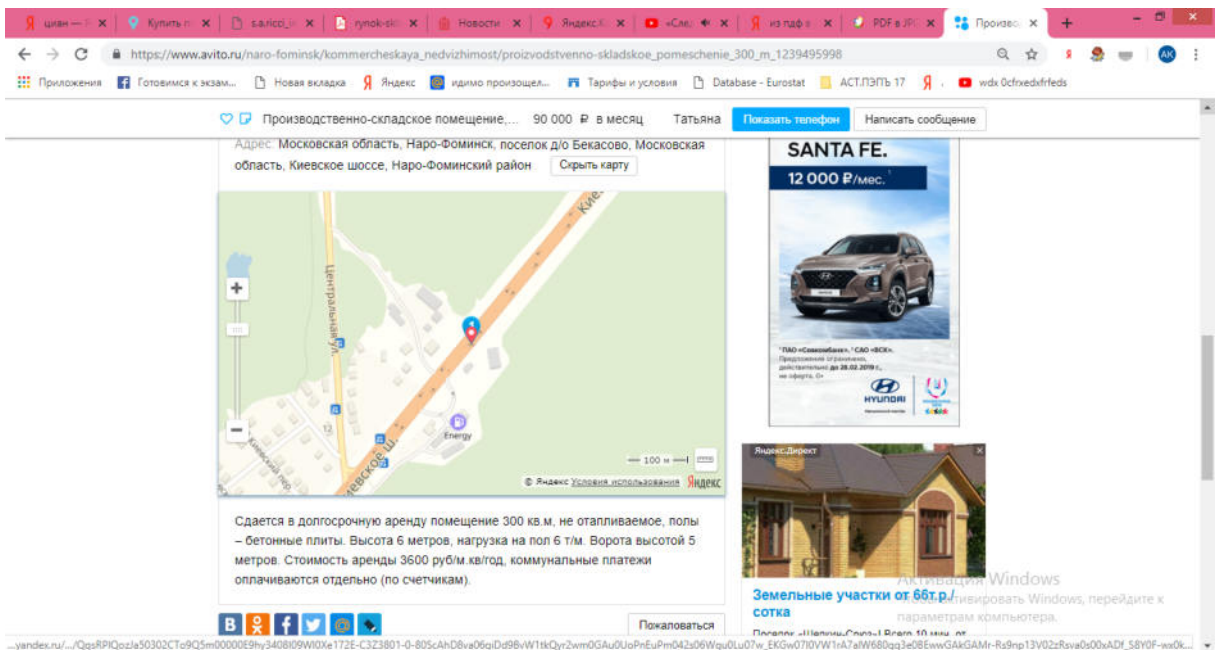
Гостиничный Ковролин от 350 Р/м<sup>2</sup>  
Гостиничный Ковролин Продаем от 100 м<sup>2</sup>! Скачайте прайс и каталог на сайте! Жмите!

Facebook  
Юлия Счастливая добавила новое фото. (еще 98 новых уведомлений)  
www.facebook.com

[https://www.avito.ru/selyatino/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sklad\\_ot\\_2200\\_mantipyl\\_dok\\_i\\_989869094](https://www.avito.ru/selyatino/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_ot_2200_mantipyl_dok_i_989869094)



[https://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe\\_pomeschenie\\_481\\_m\\_1067961346](https://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_481_m_1067961346)



[https://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe\\_pomeschenie\\_300\\_m\\_1239495998](https://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_300_m_1239495998)

## ГАЗ 2217

**Продажа ГАЗ Соболь (2217) в Ждановском** 160 000 Р

№ 15709411 1 февраля 290 (8 сегодня)

Продавец: **Legasor** (частное лицо)  
Адрес осмотра: **Ждановский, посёлок**

Налесать | Показать телефон +7 \*\*\*\* \* \* \* \*

Год выпуска	2004
Пробег	182 000 км
Кузов	Микроавтобус
Цвет	Серебристый
Двигатель	2.3 л / 134 л.с. / Бензин
Коробка	Механическая
Привод	Задний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Таможня	Растаможен
Торг	Возможен
VIN	XTH22170*40***34

Реклама

Ислам – можно ли изменить жизнь → tedbu.xyz

Прекратите диспарацию на рекламном сайте  
Активация Windows  
Квартиры от А101 от 4,1 млн → a101.ru

[https://auto.ru/lcv/used/sale/gaz/sobol\\_2217/15709411-8498bc92/](https://auto.ru/lcv/used/sale/gaz/sobol_2217/15709411-8498bc92/)

Продажа ГАЗ Соболь (2217) в Нижнем Новгороде 150 000 Р


№ 15698655 27 января 687 (17 сегодня)

Ищете коммерческий а/м? Volkswagen Scirocco на выгодных условиях

Продавец: **Илья** (частное лицо)  
Адрес осмотра: **Нижний Новгород, улица Родионова**

Написать Показать телефон +7 \*\*\*\* \* \* \* \*

Год выпуска	2004
Пробег	200 000 км
Кузов	Микроавтобус
Цвет	Синий
Двигатель	2.4 л / 140 л.с. / Бензин
Коробка	Механическая
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Таможня	Растаможен
Торг	Возможен
VIN	XTH22170*40****34



Реклама: Квартиры от А101 от 4,1 млн a101.ru

Реклама: В ГОСТИХ ХОРОШО А ДОМА МОРЕ! ЗЕМЛЯ У МОРЯ

Реклама: Распродажа участков у Черного моря! promo.zemana.ru

[https://auto.ru/lev/used/sale/gaz/sobol\\_2217/15698655-795ffa56/](https://auto.ru/lev/used/sale/gaz/sobol_2217/15698655-795ffa56/)

Продажа ГАЗ Соболь (2217) в Поселке завода Мосрентг... 140 000 Р


№ 15599106 25 ноября 2018 1018 (10 сегодня)

Возьми авто в лизинг

Продавец: **BigBarmen** (частное лицо)  
Адрес осмотра: **Поселок завода Мосрентген, Москва ул...**

Написать Показать телефон +7 \*\*\*\* \* \* \* \*

Год выпуска	2004
Пробег	154 000 км
Кузов	Микроавтобус
Цвет	Белый
Двигатель	2.3 л / 140 л.с. / Бензин
Грузоподъемность	900 кг
Коробка	Механическая
Привод	Задний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Таможня	Растаможен
Обмен	Рассмотрю варианты
VIN	XTH22171*40****70



Реклама: Ислам – можно ли изменить жизнь? tedbu.xyz

Реклама: Квартиры от А101 от 4,1 млн a101.ru

[https://auto.ru/lev/used/sale/gaz/sobol\\_2217/15599106-0833e040/](https://auto.ru/lev/used/sale/gaz/sobol_2217/15599106-0833e040/)


ГАЗ 2704

www.bibika.ru/card/4897929

Назад ID 4897929 | размещено 23 февраля 2015

Главная > Деловые грузовики > ГАЗ

### ГАЗ 2704 2005г за 250 тыс руб в Москве



Регион: Москва  
 Год выпуска: 2005  
 Пробег: 250 тыс. км.

**Алексей**  
 +7(903)165-XX-XX  
[показать номер](#)  
[Распечатать](#)

Двигатель: 2.3 л., газ-бензин  
 Кузов: Фургон,  белый  
 Привод: задний  
 Состояние: удовлетворит

**Цена: 250 000**  
 рублей

**ЦИАН**

Москва, аренда помещения свободного назначения...  
2 200 руб/месяц

Москва, продажа квартиры  
2 199 600 руб

Москва, аренда помещения свободного назначения...  
74 230 руб/месяц

Москва, продажа квартиры  
7 750 000 руб

Подключение...

<http://www.bibika.ru/card/4897929>


https://www.avito.ru/moskovskaya\_oblast\_ivanteevka/avtomobili/gaz\_2007\_1388048184

ГАЗ, 2007 320 000 ₽

Михаил [Показать телефон](#)

Михаил  
 Частное лицо  
 На Авито с июня 2018

Адрес  
 Московская область, Ивanteevka



Автотека

Проверка по VIN [Подробный отчет Автотеки по истории](#)

Диагностика автомобиля [Визуальная независимая диагностика](#)

**СТАРТ Плюс.**  
 Всё будет включено.

от 9 903₽/мес\*  
 КАСКО + ТО включены\*\*

\*ООО «Русфинанс Банк», \*\*САО «ВСЕ». Действительно до 28.02.19г., не кредита. С-

HYUNDAI

Активация Windows  
 Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

ГАЗ, 2007 320 000 ₽

Михаил [Показать телефон](#)

[Получить отчет](#) [Узнать больше](#)

Владельцев по ПТС: 2	Марка: ГАЗ
Состояние: не битый	Год выпуска: 2007
Руль: левый	Тип кузова: фургон
Привод: задний	Тип двигателя: бензин
Цвет: белый	Коробка передач: механика
Объем двигателя: 2.5	Мощность двигателя: 140 л.с.
Модель: Другая	Количество дверей: 2
Пробег: 270000 км	VIN или номер кузова: X9S2704E*70****75

Адрес: Московская область, Ивanteevka [Посмотреть карту](#)

Автомобиль соболь 2704EA удлиненная база 3.2м., объем 10 кубов, грузоподъемность (790кг по документам), до 2-х тонн(рессоры усиленные три листа), двигатель 405 инжектор, гидроусилитель, два комплекта резины з/л. Состояние хорошее сел и поехал (имеется г/б.) Перекупщикам и салонам не беспокойтесь продам сам. Торг возможен.


[В](#) [О](#) [X](#) [f](#) [t](#) [g+](#) [v](#)

[Пожаловаться](#)

### корректировок недвиж

право аренды - собственности, стоимость доли и другие (на основе рынка)

[Узнать больше](#) [statnelli.ru](#)



**Багажник ГАЗ RIFGAZ-roof1**

Купить за 37 530 руб.

[pickupgaze.ru >](#)

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_ivanteevka/avtomobili/gaz\\_2007\\_1388048184](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_ivanteevka/avtomobili/gaz_2007_1388048184)



**Приложение №3. Документы, подтверждающие правомочность  
Оценщика.**

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002452-1

« 30 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Гаджимурадовой Зумурут Мугажировне

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

от « 30 » января 20 18 г. № 44

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 30 » января 20 21 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 002453-2

« 30 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан Гаджимурадовой Зумурут Мугажировне

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

от « 30 » января 2018 г. № 44

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 30 » января 2021 г.



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

05 сентября 2007 года  
дата включения в реестр

743  
№ согласно реестра

**Гаджимурадова  
Зумурт Мугажировна**

паспорт 8203 734979, выдан ОВД Бабаюртовского района  
Республики Дагестан 02.03.2004 г., код подразделения 052-016,  
зарегистрирована: Республика Дагестан, Бабаюртовский р-н, с. Люксембург

**является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-  
оценщиков»**

Генеральный директор  
НП «СМАОС»



Н.Н.Бабичева

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1609



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 41533Б

Настоящий диплом выдан Рагжимуратову  
Зумурат Мубашировичу  
в том, что он(а) с 23 сентября по 6 апреля г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на Ставропольском  
государственном аграрном  
университете  
по программе «Сетка собственности»  
специализация «Сетка собственности  
предпринятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 6 апреля г.  
удостоверяет право (с квалификацией Рагжимуратов  
Зумурат Мубаширович  
на ведение профессиональной деятельности в сфере «Сетка  
собственности», специализация «Сетка  
собственности и предпринятия (бизнеса)»



Губернатор Ставрополь  
Костя

Серия 7100

№ 0858181

Форма 1ЮЛ

ДОГОВОР (ПОЛИС) №30550010-50-1-0004-2018  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Махачкала

«23» июля 2018 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Директора Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Республике Дагестан Абдураупова Али Набигулаевича, действующего на основании Доверенности №959-Д от 18.05.2018 г. с одной стороны, и Гаджимурадова Зумурат Мугажировна, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 23.07.2018г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является:

- 3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА**

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	15 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время	300 000,00 руб.

**ПРОГРАММА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ,  
ЗАКЛЮЧАЮЩИХ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ  
(оценщики)**

выполнения работ по оценке объекта оценки:	
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	300 000,00 руб.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	15 600 000,00 руб.

4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	15 000 000,00 руб.
--	--------------------

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

9 000,00 (девять тысяч) рублей 00 копеек.

**6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):**  
не установлена

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов «25» июля 2018 г. по 24.00 часа «24» июля 2019 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

**8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:  
единовременным платежом не позднее **25.07.2018г.**

**9. ПРОЧЕ УСЛОВИЯ:**

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

**10. ПРИЛОЖЕНИЯ:**

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «23» июля 2018г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки ( типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

**11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА**

- Возобновление договора №30550010-50-1-0003-2017 от 17.07.2017

*С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.  
Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.*

Подпись Страхователя

ПРОГРАММА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ,  
ЗАКЛЮЧАЮЩИХ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ  
(оценщики)

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**СТРАХОВЩИК**  
ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 140002, Московская обл.,  
г. Люберцы, ул. Парковая, д.3

Подразделение Страховщика:  
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Республике Дагестан  
Адрес: 367026 РД г. Махачкала пр-т Акушинского 13 а

Банковские реквизиты:  
р/с №40702810960320000041 в Отделение Банка №5230  
ПАО Сбербанк России  
к/с 30101810907020000615



Абдураупов А. Н.

**СТРАХОВАТЕЛЬ**  
Гаджимурадова Зумурат Мугажировна

Адрес местонахождения:  
368300, Республика Дагестан, Бабаюртовский  
район, с. Люксембург

Паспортные данные:  
Серия 82 03 № 734979 выдан  
ОВД Бабаюртовского района РД от 02.03.2004г.

ИНН: 050501143097

Гаджимурадова З. М.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр  
Росгосстраха:

☎ **8 (800) 200 99 77**

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)