

общество с ограниченной
ответственностью

КОНСАЛТ - **С**ТАНДАРТЬ

ОТЧЕТ № 83-12/2016

**об оценке рыночной стоимости
зданий,
расположенных по адресу:
Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8**

Дата оценки: **15 декабря 2016 год**

Дата проведения осмотра: **15 декабря 2016 год**

Заказчик: **ООО «Приам»**

Оценщик: **ООО «Консалт-Стандартъ»**

Дата составления отчета: **01 марта 2017 года**

Ковров 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1	Основные факты и выводы.....	3
2	Задание на оценку	10
2.1	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	13
3	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
4	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	14
5	Применяемые стандарты оценочной деятельности	15
6	Описание объекта оценки	17
7	Анализ рынка.....	27
8	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	36
9	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	37
9.1	Расчет стоимости объекта методами затратного подхода.....	37
9.2	Расчет стоимости объекта методами сравнительного подхода.....	42
9.3	Расчет стоимости объекта методами доходного подхода.....	53
9.4	Согласование результатов оценки объекта.....	63
10	Перечень используемых данных, документов и материалов	65
11	Приложения	66

1. Основные факты и выводы

В соответствии с Договором № 82-12/2016 от 15.12.2016 г. на оказание услуг по оценке между ЗАКАЗЧИКОМ - Общество с ограниченной ответственностью «Приам», ИНН 7703527918, ОГРН 1047796674640, в лице конкурсного управляющего Куванова Сергея Сергеевича, действующий на основании решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-87011/14 от 22 мая 2015 г. и ИСПОЛНИТЕЛЕМ ООО «Консалт-Стандартъ», в лице директора Седова Артема Сергеевича, действующего на основании Устава, на основании Задания на оценку от 15.12.2016 г., ООО «Консалт-Стандартъ» произвело оценку РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА собственности на:

- Навес, назначение: нежилое, площадь объекта 937,3 кв.м., Лит. Г7, №2 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8
- Здание склада, назначение: объекты нежилого назначения, площадь объекта 484, 4 кв.м., Лит. Б4, Б5, №3, 12 (в соответствии с тех.планом)адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8
- Гараж, назначение: объекты транспорта, площадь объекта 380,8 кв.м., Лит. Б1, Б2, №4, 9 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8
- Цех, назначение: нежилое, площадь объекта 1528, 5 кв.м., Лит.Б, №1 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8

Объекты недвижимости без оформленных правоустанавливающих документов:

- Офисное здание №5 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8
- Навес №6 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8
- **Склад** №7 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8
- **Навес** №8 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8
- **Беседка** №10 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8
- **Подстанция** №11 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8
- **Помещение** №13 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8
- **Помещение** №14 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на Объект оценки .

Задачей проведения оценки является определение рыночной стоимости для принятия управленческого решения.

Общая информация

Таблица № 1 Основные факты и выводы

Адрес «объекта оценки» (осмотра):	Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8
Описание объекта оценки:	- Навес, назначение: нежилое, площадь объекта 937,3 кв.м., Лит. Г7, №2 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8 - Здание склада, назначение: объекты нежилого назначения, площадь объекта 484, 4 кв.м., Лит. Б4, Б5, №3, 12 (в соответствии с тех.планом)адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8

	<p>- Гараж, назначение: объекты транспорта, площадь объекта 380,8 кв.м., Лит. Б1, Б2, №4, 9 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8</p> <p>- Цех, назначение: нежилое, площадь объекта 1528, 5 кв.м., Лит.Б, №1 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8</p> <p>Объекты недвижимости без оформленных правоустанавливающих документов:</p> <p>- Офисное здание №5 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8</p> <p>- Навес №6 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8</p> <p>- Склад №7 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8</p> <p>- Навес №8 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8</p> <p>- Беседка №10 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8</p> <p>- Подстанция №11 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8</p> <p>- Помещение №13 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8</p> <p>- Помещение №14 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8</p>
Правообладатель	ООО «Приам», ИНН 7703527918, ОГРН 1047796674640.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Приам», ИНН 7703527918, ОГРН 1047796674640 Адрес: 115035, г.Москва, пер.Клементовский, д.10, стр.2
Оцениваемые права:	Право собственности
Ограничения и обременения права	и не установлены
Вид определяемой стоимости Объекта оценки	Рыночная
Цель и предполагаемое использование оценки:	Определение рыночной стоимости для принятия управленческого решения
Дата оценки:	15.12.2016 г.
Дата осмотра «объекта оценки»	15.12.2016 г.
Дата составления Отчёта	01.03.2017 г.
Срок проведения оценки	в течение 60 рабочих дней после подписания Договора об оценке
Порядковый номер отчета:	83-12/2016
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Исполнитель оценки требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчета. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчете, третьим лицам допускается только с согласия Исполнителя. В свою очередь, Исполнитель обязуется соблюдать условие конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемое право считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Оценка производится в предположении, что все необходимые лицензии, договоры аренды, свидетельства о государственной регистрации прав, необходимые разрешения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть

получены или обновлены для исполнения любых предлагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты, что «объект оценки» не заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц.

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценка проведена в предположении, что «объект оценки» не заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц.
- Оценщик, в соответствии с договором на оказание услуг по оценке, не оценивали риски, связанные с возможной принудительной реализацией оцениваемого имущества, способные повлиять на величину рыночной стоимости.
- Поскольку определение рыночной стоимости установлено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» и Стандартами оценки, то оценщиками в отчете указана такая стоимость, которая по своему смыслу соответствует стоимости в обмене. В силу закона оценщиками не может быть указана в качестве рыночной стоимости рыночная, но очищенная от НДС, что рассматривается оценщиками как нарушение прав собственника имущества, заказавшего оценку. Оценщик указывает, что рыночная стоимость объекта оценки содержит в себе НДС
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по оцениваемому объекту недвижимости, все приведенные в отчете фотографии дают лишь общее представление об «объекте оценки».
- Расчеты стоимости «объекта оценки» основаны на данных о количественно-качественных характеристиках «объекта оценки», полученных из документов, предоставленных заказчиком оценки, данных осмотра «объекта оценки» оценщиком 15.12.2016 г., расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка; на личном опыте и профессиональных знаниях оценщика; на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако, там, где Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, указывается источник информации.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Согласно положению настоящего отчета от Исполнителя и оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с объектом недвижимости или имущественными правами, связанными с «объектом оценки», если только не будут заключены иные соглашения.
- Исполнитель и Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно и на изменение стоимости объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит исключительно профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта.
- Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами договора, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон.
- Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя и Оценщика, защитить его от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Исполнителю и Оценщику, кроме случаев, когда судом определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.
- **Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения**

	<p>начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<p>1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.</p> <p>2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.</p> <p>3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.</p> <p>4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.</p> <p>5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.</p> <p>6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.</p> <p>7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.</p> <p>8. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.</p> <p>9. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft® Excel 2010. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.</p>
<p>Ценность объекта оценки (историко-архитектурная, природная, культурная, развлекательная, научная и т. п.)</p>	<p>не представляет</p>
<p>Балансовая стоимость, руб.</p>	<p>данные не предоставлены</p>

Окончательное заключение о рыночной стоимости «объекта оценки»:	Навес, назначение: нежилое, площадь объекта 937,3 кв.м., Лит. Г7, №2 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	468 934 (четыреста шестьдесят восемь тысяч девятьсот тридцать четыре) рубля
	Здание склада, назначение: объекты нежилого назначения, площадь объекта 484, 4 кв.м., Лит. Б4, Б5, №3, 12 (в соответствии с тех.планом)адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	9 427 887 (девять миллионов четыреста двадцать семь тысяч восемьсот восемьдесят семь) рублей
	Гараж, назначение: объекты транспорта, площадь объекта 380,8 кв.м., Лит. Б1, Б2, №4, 9 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	6 041 460 (шесть миллионов сорок одна тысяча четыреста шестьдесят) рублей
	Цех, назначение: нежилое, площадь объекта 1528, 5 кв.м., Лит.Б, №1 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	23 729 240 (двадцать три миллиона семьсот двадцать девять тысяч двести сорок) рублей
	Офисное здание №5 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	5 924 004 (пять миллионов девятьсот двадцать четыре тысячи четыре) рубля
	Навес №6 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	630 382 (шестьсот тридцать тысяч триста восемьдесят два) рубля
	Склад №7 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	72 044 (семьдесят две тысячи сорок четыре) рубля
	Навес №8 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	432 262 (четыреста тридцать две тысячи двести шестьдесят два) рубля
	Беседка №10 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	45 027 (сорок пять тысяч двадцать семь) рублей
	Подстанция №11 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	196 096 (сто девяносто шесть тысяч девяносто шесть) рублей
	Помещение №13 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	531 408 (пятьсот тридцать одна тысяча четыреста восемь) рублей
	Помещение №14 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	1 406 712 (один миллион четыреста шесть тысяч семьсот двенадцать) рублей
стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Навес, назначение: нежилое, площадь объекта 937,3 кв.м., Лит. Г7, №2 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул.	не применялся

	Больничная, д.8	
	Здание склада, назначение: объекты нежилого назначения, площадь объекта 484, 4 кв.м., Лит. Б4, Б5, №3, 12 (в соответствии с тех.планом)адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	10 882 831,00
	Гараж, назначение: объекты транспорта, площадь объекта 380,8 кв.м., Лит. Б1, Б2, №4, 9 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	6 449 002,00
	Цех, назначение: нежилое, площадь объекта 1528, 5 кв.м., Лит.Б, №1 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	19 961 415,00
	Офисное здание №5 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	4 686 975,00
	Навес №6 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
	Склад №7 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
	Навес №8 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
	Беседка №10 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
	Подстанция №11 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
	Помещение №13 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
	Помещение №14 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Навес, назначение: нежилое, площадь объекта 937,3 кв.м., Лит. Г7, №2 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	468 934,00
	Здание склада, назначение: объекты нежилого назначения, площадь объекта 484, 4 кв.м., Лит. Б4, Б5, №3, 12 (в	5 075 005,00

	соответствии с тех.планом)адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	
	Гараж, назначение: объекты транспорта, площадь объекта 380,8 кв.м., Лит. Б1, Б2, №4, 9 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	3 838 947,00
	Цех, назначение: нежилое, площадь объекта 1528, 5 кв.м., Лит.Б, №1 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	23 829 905,00
	Офисное здание №5 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	7 945 428,00
	Навес №6 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	630 382,00
	Склад №7 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	72 044,00
	Навес №8 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	432 262,00
	Беседка №10 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	45 027,00
	Подстанция №11 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	196 096,00
	Помещение №13 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	531 408, 00
	Помещение №14 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	1 406 712, 00
стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Навес, назначение: нежилое, площадь объекта 937,3 кв.м., Лит. Г7, №2 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
	Здание склада, назначение: объекты нежилого назначения, площадь объекта 484, 4 кв.м., Лит. Б4, Б5, №3, 12 (в соответствии с тех.планом)адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	11 514 869,00

Гараж, назначение: объекты транспорта, площадь объекта 380,8 кв.м., Лит. Б1, Б2, №4, 9 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	7 827 774,00
Цех, назначение: нежилое, площадь объекта 1528, 5 кв.м., Лит.Б, №1 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	31 979 148,00
Офисное здание №5 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	6 202 330,00
Навес №6 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
Склад №7 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
Навес №8 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
Беседка №10 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
Подстанция №11 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
Помещение №13 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
Помещение №14 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся

2. Задание на оценку

Таблица №2. Задание на оценку

Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Приам», ИНН 7703527918, ОГРН 1047796674640 Адрес: 115035, г.Москва, пер.Клементовский, д.10, стр.2
Адрес объекта оценки:	Российская Федерация, Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8
Объект оценки:	- Навес, назначение: нежилое, площадь объекта 937,3 кв.м., Лит. Г7, №2 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8 - Здание склада, назначение: объекты нежилого назначения, площадь объекта 484, 4 кв.м., Лит. Б4, Б5, №3, 12 (в соответствии с тех.планом)адрес (местонахождение) объекта: Московская обл.,

	<p>Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8</p> <p>- Гараж, назначение: объекты транспорта, площадь объекта 380,8 кв.м., Лит. Б1, Б2, №4, 9 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8</p> <p>- Цех, назначение: нежилое, площадь объекта 1528, 5 кв.м., Лит.Б, №1 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8</p> <p>Объекты недвижимости без оформленных правоустанавливающих документов:</p> <p>- Офисное здание №5 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8</p> <p>- Навес №6 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8</p> <p>- Склад №7 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8</p> <p>- Навес №8 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8</p> <p>- Беседка №10 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8</p> <p>- Подстанция №11 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8</p> <p>- Помещение №13 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8</p> <p>- Помещение №14 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8</p>
Имущественные права на объект недвижимости	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права собственности
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с ним ограничения	Определение рыночной стоимости для принятия управленческого решения
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	15.12.2016 г.
Срок проведения оценки	в течение 60 рабочих дней после подписания Договора об оценке имущества
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Исполнитель оценки требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчета. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчете, третьим лицам допускается только с согласия Исполнителя. В свою очередь, Исполнитель обязуется соблюдать условие конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки. • Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемое право считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. • Оценка производится в предположении, что все необходимые лицензии, договоры аренды, свидетельства о государственной регистрации прав, необходимые разрешения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предлагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты, что «объект оценки» не

	<p>заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. • Оценка проведена в предположении, что «объект оценки» не заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц. • Оценщик, в соответствии с договором на оказание услуг по оценке, не оценивал риски, связанные с возможной принудительной реализацией оцениваемого имущества, способные повлиять на величину рыночной стоимости. • Поскольку определение рыночной стоимости установлено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» и Стандартами оценки, то оценщиками в отчете указана такая стоимость, которая по своему смыслу соответствует стоимости в обмене. В силу закона оценщиками не может быть указана в качестве рыночной стоимости рыночная, но очищенная от НДС, что рассматривается оценщиками как нарушение прав собственника имущества, заказавшего оценку. Оценщик указывает, что рыночная стоимость объекта оценки содержит в себе НДС. • Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по оцениваемому объекту недвижимости, все приведенные в отчете фотографии дают лишь общее представление об «объекте оценки». • Расчеты стоимости «объекта оценки» основаны на данных о количественно-качественных характеристиках «объекта оценки», полученных из документов, предоставленных заказчиком оценки, данных осмотра «объекта оценки» оценщиками 15.12.2016 г., расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка; на личном опыте и профессиональных знаниях оценщика; на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация. • Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако, там, где Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, указывается источник информации. • Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. • Согласно положению настоящего отчета от Исполнителя и оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с объектом недвижимости или имущественными правами, связанными с «объектом оценки», если только не будут заключены иные соглашения. • Исполнитель и Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно и на изменение стоимости объекта оценки. • Отчет об оценке содержит исключительно профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта. • Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами договора, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. • Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя и Оценщика, защитить его от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих
--	---

	<p>сторон к Исполнителю и Оценщику, кроме случаев, когда судом определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.</p> <ul style="list-style-type: none"> Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Сведения об обременении объекта оценки при его наличии	не установлены
Собственник объекта оценки	ООО «Приам», ИНН 7703527918, ОГРН 1047796674640

Конкурсный управляющий _____ **Куванов С. С.**

2.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор № 82-12/2016 от 15.12.2016 г., Задание на оценку от 15.12.2016 г.

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Таблица №3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Приам», ИНН 7703527918, ОГРН 1047796674640 Адрес: 115035, г.Москва, пер.Клементовский, д.10, стр.2
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Консалт-Стандартъ»
Место нахождения:	Владимирская область, г. Ковров, пр-т Ленина д.28 оф.4
Почтовый адрес:	601911 Владимирская область, г. Ковров, ул. Космонавтов д.8а, кв.7
Телефон, факс:	8-915-779-49-37
Электронная почта:	arts0101@yandex.ru
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	3305056691
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	ОГРН 1063332013348 присвоен 08 сентября 2006 года
Банковские реквизиты:	Р/с 40702810011410000791 в Московском филиале ПАО КБ "Восточный", К/с 30101810945250000682, БИК 044525682
Страховой полис:	деятельность организации застрахована в САО "ВСК", страховой полис №16343В4001933 от 06 декабря 2016 г. на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей сроком действия до 05 декабря 2017 г
Оценщик Ф.И.О.	Седов Артем Сергеевич
Членство в СРО	СРО «Общероссийская общественная организация «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (включен в реестр оценщиков за рег.№ 01412 от 07 ноября 2007 г.)
Образование	Диплом НОУ "Московская финансово-промышленная академия" "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" ПП № 983916 от 15 июня 2007 г.
Страховой полис	выдан ОСАО «ИГОССТРАХ» договор (страховой полис) №433-121121/15/0321R/776/00001/5-001412 от 31 июля 2015 г. на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей сроком действия до 30 июня 2017 г.
Стаж работы	с 08 ноября 2007 года
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалт-Стандартъ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Консалт-Стандартъ»

	<p>подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Сведения о независимости оценщика:	<p>Настоящим оценщик Седов Артем Сергеевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Седов Артем Сергеевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.</p> <p>Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Седов Артем Сергеевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

- Исполнитель оценки требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчета. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчете, третьим лицам допускается только с согласия Исполнителя. В свою очередь, Исполнитель обязуется соблюдать условие конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемое право считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценка производится в предположении, что все необходимые лицензии, договоры аренды, свидетельства о государственной регистрации прав, необходимые разрешения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предлагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты, что «объект оценки» не заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц.
- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценка проведена в предположении, что «объект оценки» не заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц.
- Оценщик, в соответствии с договором на оказание услуг по оценке, не оценивал риски, связанные с возможной принудительной реализацией оцениваемого имущества, способные повлиять на величину рыночной стоимости.
- Поскольку определение рыночной стоимости установлено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» и Стандартами оценки, то оценщиками в отчете указана такая стоимость, которая по своему смыслу соответствует стоимости в обмене. В силу закона оценщиками не может быть указана в качестве рыночной стоимости рыночная, но очищенная от НДС, что рассматривается оценщиками как нарушение прав собственника имущества, заказавшего оценку. Оценщики указывают, что рыночная стоимость объекта оценки содержит в себе НДС.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по оцениваемому объекту недвижимости, все приведенные в отчете фотографии дают лишь общее представление об «объекте оценки».

- Расчеты стоимости «объекта оценки» основаны на данных о количественно-качественных характеристиках «объекта оценки», полученных из документов, предоставленных заказчиком оценки, данных осмотра «объекта оценки» оценщиками 15.12.2016 г., расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка; на личном опыте и профессиональных знаниях оценщика; на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако, там, где Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, указывается источник информации.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Согласно положению настоящего отчета от Исполнителя и оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с объектом недвижимости или имущественными правами, связанными с «объектом оценки», если только не будут заключены иные соглашения.
- Исполнитель и Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно и на изменение стоимости объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит исключительно профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта.
- Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами договора, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон.
- Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя и Оценщика, защитить его от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Исполнителю и Оценщику, кроме случаев, когда судом определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.
- **Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.**

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

5.1 Применяемая база оценки.

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Закона РФ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П).

5.2 Обоснование применяемых стандартов оценки.

Поскольку оценщик, выполнивший отчёт является действительным членом Саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ», действующей в рамках Федерального законодательства, в настоящем Отчёте применяются Федеральные стандарты оценки обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)". Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)"

СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (ССО РОО 2015).

Заявление о соответствии Сводам стандартов оценки саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков»

Данный отчет соответствует Сводом стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015).

- * Факты, предоставленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика.
- * Анализ и заключения ограничены только изложенными условиями.
- * Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
- * Вознаграждение Оценщика не зависит, от какого либо аспекта отчета.
- * Оценка была произведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя.
- * Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- * Оценщик произвел обследование имущества лично или через своего доверенного представителя.
- * Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
- * никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Седов А.С.

5.3 Применяемые понятия и определения

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. 5. 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 № 2)». 6. 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.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

5.4 Перечень используемых данных при проведении оценки объекта.

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в табл. «Опись полученных от Заказчика документов».

Таблица №4. Опись полученных от Заказчика документов

Наименование и реквизиты документа	Вид документа
Технический паспорт №6804065 от 23.03.2006 г.	Копия
Технический паспорт №6804061 от 23.03.2006 г.	Копия
Технический паспорт №6804063 от 23.03.2006 г.	Копия
Технический паспорт №6804059 от 23.03.2006 г.	Копия

5.5 Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

- 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 (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
- составление отчета об оценке.

6. Описание объекта оценки

Таблица №5

<i>Навес Лит. Г7 (№2 в соответствии с тех.планом)</i>	
Адрес (идентификация объекта) помещения *	
Страна	Россия
Область	Московская обл., Истринский район
Город	г.Дедовск
улица	ул. Больничная
Номер дома	8

балансовая стоимость, руб.	не предоставлено
Общая характеристика здания**	
Функциональное назначение здания, описание	навес, назначение: нежилое
Общая площадь здания (помещения), кв. м.	937,3
высота, м.	-
общий строительный объем здания куб.м.	-
группа капитальности	-
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	-
Год проведения последнего капитального ремонта (реконструкции)	неизвестно
Конструктивные характеристики здания**	
Этажность, количество этажей в здании	1
Тип дома по материалу/технологии несущих конструкций	металлоконструкция
Общее физическое состояние конструктивных элементов**	
техническое состояние здания	удовлетворительное
Охранный статус здания	исторического и культурного значения не имеет
Фундаменты	-
Стены	металлические столбы
Перекрытия	металлический профиль
Крыша	металлическая
Проемы	-
Полы	бетонные
Внутренняя отделка	-
Электротехнические устройства	нет
Инженерное оборудование в здании	
есть электроосвещение	
Телекоммуникации**	
Телефон	нет
Опτικο-волоконные линии	нет
Юридический статус	
Право на Объект оценки	право собственности
Вид использование в настоящий момент	по назначению
Сервитуты (обременения)	не известны
<i>Склад Лит. Б4, Б5 (№3, 12 в соответствии с тех.планом)</i>	
Адрес (идентификация объекта) помещения *	
Страна	Россия
Область	Московская обл., Истринский район
Город	г. Дедовск
улица	ул. Больничная
Номер дома	8
балансовая стоимость, руб.	не предоставлено
Общая характеристика здания**	
Функциональное назначение здания, описание	назначение: нежилое; в настоящее время используется под как производственное-изготовление окон ПВХ,
Общая площадь здания (помещения), кв. м.	484,4
высота Лит. Б5, м.	3,00
высота Лит. Б4, м.	3,40
общий строительный объем здания куб.м.	1928
группа капитальности	-
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	-
Год проведения последнего капитального ремонта (реконструкции)	неизвестно
Конструктивные характеристики здания**	
Этажность, количество этажей в здании	1
Тип дома по материалу/технологии несущих конструкций	кирпич, металлоконструкция
Общее физическое состояние конструктивных элементов**	
техническое состояние здания	частично уничтожено пожаром
Охранный статус здания	исторического и культурного значения не имеет

Фундаменты	ж/б блоки
Стены	кирпич, блоки, панели типа сэндвич
Перекрытия	металлические с утеплителем
Крыша	металлическая скатная
Проемы	дверные - простые оконные - ПВХ
Полы	бетонные
Внутренняя отделка	окраска
Электротехнические устройства	нет
Инженерное оборудование в здании	
есть электроосвещение, теплоснабжение	
Телекоммуникации**	
Телефон	-
Опτικο-волоконные линии	-
Юридический статус	
Право на Объект оценки	право собственности
Вид использование в настоящий момент	по назначению
Сервитуты (обременения)	не известны
<i>Гараж Лит. Б1, Б2 (№4, 9 в соответствии с тех.планом)</i>	
Адрес (идентификация объекта) помещения *	
Страна	Россия
Область	Московская обл., Истринский район
Город	г. Дедовск
улица	ул. Больничная
Номер дома	8
балансовая стоимость, руб.	не предоставлено
Общая характеристика здания**	
Функциональное назначение здания, описание	гараж, назначение: нежилое , производственное
Общая площадь здания (помещения) , кв. м.	380,8
высота Лит.Б2, м.	2,70
высота Лит.Б1, м.	3,90
общий строительный объем здания куб.м.	1784
группа капитальности	-
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	-
Год проведения последнего капитального ремонта (реконструкции)	неизвестно
Конструктивные характеристики здания**	
Этажность, количество этажей в здании	1
Тип дома по материалу/технологии несущих конструкций	кирпич
Общее физическое состояние конструктивных элементов**	
техническое состояние здания	удовлетворительное
Охранный статус здания	исторического и культурного значения не имеет
Фундаменты	ж/б блоки
Стены	кирпич, блоки
Перекрытия	-
Крыша	металлическая скатная, железобетонная
Проемы	дверные - простые, металлические ворота оконные - ПВХ, простые створные, частично разрушены
Полы	бетонные
Внутренняя отделка	-
Электротехнические устройства	частично разрушены
Инженерное оборудование в здании	
есть электроосвещение, теплоснабжение	
Телекоммуникации**	
Телефон	-
Опτικο-волоконные линии	-
Юридический статус	
Право на Объект оценки	право собственности
Вид использование в настоящий момент	по назначению

Сервитуты (обременения)	не известны
Цех Лит. Б (№1 в соответствии с тех.планом)	
Адрес (идентификация объекта) помещения *	
Страна	Россия
Область	Московская обл., Истринский район
Город	г.Дедовск
улица	ул. Больничная
Номер дома	8
балансовая стоимость, руб.	не предоставлено
Общая характеристика здания**	
Функциональное назначение здания, описание	цех, назначение: нежилое
Общая площадь здания (помещения) , кв. м.	1528,5
высота, м.	5,65 ; 2,53
общий строительный объем здания куб.м.	8100
группа капитальности	-
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2003
Год проведения последнего капитального ремонта (реконструкции)	неизвестно
Конструктивные характеристики здания**	
Этажность, количество этажей в здании	2
Тип дома по материалу/технологии несущих конструкций	металлоконструкция
Общее физическое состояние конструктивных элементов** Часть здания имеет повреждения в результате пожара, инженерные системы частично разрушены	
техническое состояние здания	часть здания разрушена в результате пожара
Охранный статус здания	исторического и культурного значения не имеет
Фундаменты	ж/б блоки
Стены	панели типа сэндвич
Перекрытия	металлическое с утеплением
Крыша	металлическая скатная
Проемы	простые, металлические ворота
Полы	бетонные
Внутренняя отделка	окраска
Электротехнические устройства	нет
Инженерное оборудование в здании	
есть электроосвещение	
Телекоммуникации**	
Телефон	нет
Опτικο-волоконные линии	нет
Юридический статус	
Право на Объект оценки	право собственности
Вид использование в настоящий момент	по назначению
Сервитуты (обременения)	не известны
Офисное здание №5 (в соответствии с тех.планом)	
Адрес (идентификация объекта) помещения *	
Страна	Россия
Область	Московская обл., Истринский район
Город	г.Дедовск
улица	ул. Больничная
Номер дома	8
балансовая стоимость, руб.	не предоставлено
Общая характеристика здания**	
Функциональное назначение здания, описание	офисно-административное здание,
Общая площадь здания (помещения) , кв. м.	180
Высота одноэтажной части здания, м	3
Высота двухэтажной части здания, м	6
Общий строительный объем здания, куб.м.	972
группа капитальности	-
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	-
Год проведения последнего капитального ремонта (реконструкции)	неизвестно

Конструктивные характеристики здания**	
Этажность, количество этажей в здании	2
Тип дома по материалу/технологии несущих конструкций	металлоконструкция
Общее физическое состояние конструктивных элементов**	
техническое состояние здания	удовлетворительное
Охранный статус здания	исторического и культурного значения не имеет
Фундаменты	-
Стены	панели типа сэндвич
Перекрытия	металлические с утеплением
Крыша	металлическая скатная
Проемы	ПВХ
Полы	бетонные
Внутренняя отделка	окраска
Электротехнические устройства	нет
Инженерное оборудование в здании	
есть электроосвещение, теплоснабжение, сетевое водоснабжение, водоотведение центральное, газоснабжение	
Телекоммуникации**	
Телефон	есть
Опτικο-волоконные линии	есть
Юридический статус	
Право на Объект оценки	разрешительная, техническая и право установочная документация не оформлена
Вид использования в настоящий момент	по назначению
Сервитуты (обременения)	не известны
<i>Навес №6 (в соответствии с тех.планом)</i>	
Адрес (идентификация объекта) помещения *	
Страна	Россия
Область	Московская обл., Истринский район
Город	г. Дедовск
улица	ул. Больничная
Номер дома	8
балансовая стоимость, руб.	не предоставлено
Общая характеристика здания**	
Функциональное назначение здания, описание	навес, назначение: нежилое
Общая площадь здания (помещения), кв. м.	420
высота, м.	3
общий строительный объем здания куб.м.	1260
группа капитальности	-
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	-
Год проведения последнего капитального ремонта (реконструкции)	неизвестно
Конструктивные характеристики здания**	
Этажность, количество этажей в здании	1
Тип дома по материалу/технологии несущих конструкций	металлоконструкция
Общее физическое состояние конструктивных элементов**	
техническое состояние здания	удовлетворительное
Охранный статус здания	исторического и культурного значения не имеет
Фундаменты	бетон
Стены	металлическая сетка, панели типа сэндвич
Перекрытия	металлический профиль, дерево
Крыша	металлическая скатная
Проемы	34 воротины
Полы	бетонные
Внутренняя отделка	-
Электротехнические устройства	нет
Инженерное оборудование в здании	
-	
Телекоммуникации**	
Телефон	-
Опτικο-волоконные линии	-

Юридический статус	
Право на Объект оценки	разрешительная, техническая и право установочная документация не оформлена
Вид использование в настоящий момент	по назначению
Сервитуты (обременения)	не известны
<i>Склад №7 (в соответствии с тех.планом)</i>	
Адрес (идентификация объекта) помещения *	
Страна	Россия
Область	Московская обл., Истринский район
Город	г. Дедовск
улица	ул. Больничная
Номер дома	8
балансовая стоимость, руб.	не предоставлено
Общая характеристика здания**	
Функциональное назначение здания, описание	склад, назначение: нежилое
Общая площадь здания (помещения) , кв. м.	48
высота, м.	3
общий строительный объем здания куб.м.	144
группа капитальности	-
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	-
Год проведения последнего капитального ремонта (реконструкции)	неизвестно
Конструктивные характеристики здания**	
Этажность, количество этажей в здании	1
Тип дома по материалу/технологии несущих конструкций	металлоконструкция
Общее физическое состояние конструктивных элементов**	
техническое состояние здания	удовлетворительное
Охранный статус здания	исторического и культурного значения не имеет
Фундаменты	-
Стены	металлический профлист, панели типа сэндвич
Перекрытия	металлический профиль, дерево
Крыша	металлическая скатная
Проемы	ПВХ, металлические ворота
Полы	бетонные
Внутренняя отделка	-
Электротехнические устройства	нет
Инженерное оборудование в здании	
-	
Телекоммуникации**	
Телефон	-
Опτικο-волоконные линии	-
Юридический статус	
Право на Объект оценки	разрешительная, техническая и право установочная документация не оформлена
Вид использование в настоящий момент	по назначению
Сервитуты (обременения)	не известны
<i>Навес №8 (в соответствии с тех.планом)</i>	
Адрес (идентификация объекта) помещения *	
Страна	Россия
Область	Московская обл., Истринский район
Город	г. Дедовск
улица	ул. Больничная
Номер дома	8
балансовая стоимость, руб.	не предоставлено
Общая характеристика здания**	
Функциональное назначение здания, описание	навес, назначение: нежилое
Общая площадь здания (помещения) , кв. м.	288
высота, м.	3
общий строительный объем здания куб.м.	864
группа капитальности	-

Год постройки (ввода в эксплуатацию)	-
Год проведения последнего капитального ремонта (реконструкции)	неизвестно
Конструктивные характеристики здания**	
Этажность, количество этажей в здании	1
Тип дома по материалу/технологии несущих конструкций	металлоконструкция
Общее физическое состояние конструктивных элементов**	
техническое состояние здания	удовлетворительное
Охранный статус здания	исторического и культурного значения не имеет
Фундаменты	бетон
Стены	металлическая сетка, панели типа сэндвич
Перекрытия	металлический профиль, дерево
Крыша	металлическая скатная
Проемы	металлические ворота
Полы	бетонные
Внутренняя отделка	-
Электротехнические устройства	нет
Инженерное оборудование в здании	
-	
Телекоммуникации**	
Телефон	-
Оптико-волоконные линии	-
Юридический статус	
Право на Объект оценки	разрешительная, техническая и право установочная документация не оформлена
Вид использования в настоящий момент	по назначению
Сервитуты (обременения)	не известны
<i>Беседка №10 (в соответствии с тех.планом)</i>	
Адрес (идентификация объекта) помещения *	
Страна	Россия
Область	Московская обл., Истринский район
Город	г. Дедовск
улица	ул. Больничная
Номер дома	8
балансовая стоимость, руб.	не предоставлено
Общая характеристика здания**	
Функциональное назначение здания, описание	беседка, назначение: нежилое
Общая площадь здания (помещения) , кв. м.	30
высота, м.	3
общий строительный объем здания куб.м.	90
группа капитальности	-
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	-
Год проведения последнего капитального ремонта (реконструкции)	неизвестно
Конструктивные характеристики здания**	
Этажность, количество этажей в здании	1
Тип дома по материалу/технологии несущих конструкций	металлоконструкция
Общее физическое состояние конструктивных элементов**	
техническое состояние здания	удовлетворительное
Охранный статус здания	исторического и культурного значения не имеет
Фундаменты	ж/б блоки
Стены	металлический профлист
Перекрытия	металлическая балка
Крыша	металлическая скатная
Проемы	-
Полы	бетонные
Внутренняя отделка	-
Электротехнические устройства	нет
Инженерное оборудование в здании	

-	
Телекоммуникации**	
Телефон	-
Опτικο-волоконные линии	-
Юридический статус	
Право на Объект оценки	разрешительная, техническая и право установочная документация не оформлена
Вид использование в настоящий момент	по назначению
Сервитуты (обременения)	не известны
<i>Подстанция №11 (в соответствии с тех.планом)</i>	
Адрес (идентификация объекта) помещения *	
Страна	Россия
Область	Московская обл., Истринский район
Город	г. Дедовск
улица	ул. Больничная
Номер дома	8
балансовая стоимость, руб.	не предоставлено
Общая характеристика здания**	
Функциональное назначение здания, описание	навес, назначение: нежилое
Общая площадь здания (помещения) , кв. м.	16
высота, м.	3
общий строительный объем здания куб.м.	48
группа капитальности	-
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	-
Год проведения последнего капитального ремонта (реконструкции)	неизвестно
Конструктивные характеристики здания**	
Этажность, количество этажей в здании	1
Тип дома по материалу/технологии несущих конструкций	металлоконструкция
Общее физическое состояние конструктивных элементов**	
техническое состояние здания	удовлетворительное
Охранный статус здания	исторического и культурного значения не имеет
Фундаменты	ж/б блоки
Стены	металлические
Перекрытия	-
Крыша	металлическая скатная
Проемы	простые металлические
Полы	бетонные
Внутренняя отделка	-
Электротехнические устройства	нет
Инженерное оборудование в здании	
есть электроосвещение	
Телекоммуникации**	
Телефон	нет
Опτικο-волоконные линии	нет
Юридический статус	
Право на Объект оценки	разрешительная, техническая и право установочная документация не оформлена
Вид использование в настоящий момент	по назначению
Сервитуты (обременения)	не известны
<i>Помещение №13 (в соответствии с тех.планом)</i>	
Адрес (идентификация объекта) помещения *	
Страна	Россия
Область	Московская обл., Истринский район
Город	г. Дедовск
улица	ул. Больничная
Номер дома	8
балансовая стоимость, руб.	не предоставлено
Общая характеристика здания**	
Функциональное назначение здания, описание	помещение, назначение: нежилое

Проемы	оконные - ПВХ дверные - простые
Полы	бетонные
Внутренняя отделка	-
Электротехнические устройства	нет
Инженерное оборудование в здании	
есть электроосвещение, теплоснабжение	
Телекоммуникации**	
Телефон	-
Опτικο-волоконные линии	-
Юридический статус	
Право на Объект оценки	разрешительная, техническая и право установочная документация не оформлена
Вид использование в настоящий момент	по назначению
Сервитуты (обременения)	не известны
Описание месторасположения объекта***	
Местонахождение	г. Дедовск, Истринский район, Московская область
Время проезда до районного центра на общественном транспорте/личном	45/26 мин.
Расстояния до областной центра/столицы.	51 км
Расстояние до ж/д станции	2,7 км.
Расстояние до остановок общественного транспорта	в шаговой доступности
Расстояние до федеральной трассы	30 км (трасса М-9)
Типичное использование ближайшего окружения	жилая зона
Основной тип застройки	свободная
Этажность застройки	жилые дома средней этажности
Социальная инфраструктура	в зоне застройки объекта есть детское образовательное учреждение, объекты бытового обслуживания населения
Благоустройство территории	территория вокруг объекта благоустроена
Инфраструктура, дополнительные условия (наличие холодильников, грузоподъемных механизмов, парковки)	есть парковка
Наличие отдельного входа	есть
Доступность посещения объекта и тип объекта	через контрольно-пропускной пункт
Выход на красную линию	есть
Ликвидность объекта	высокая

Схема расположения объекта оценки



Использовались данные:

*Свидетельство о регистрации права
** Данные осмотра

7. Анализ рынка.

7.1 Анализ экономической ситуации в России.

***Политико - экономические итоги ноябрь 2016 г.**

Экономика России не стала восстанавливаться. Все макроэкономические показатели говорят лишь о том, что необходимы структурные реформы, иначе страну ждут долгие годы стагнации и рецессии, скрываемые «росстатовским чудом». Чуровщина во всей ее красе уже давно охватила статистические службы, которые выдают улучшенные показатели, а чиновники в свою очередь не перестают вещать о том, что дно кризиса пройдено.

Экономическая политика России сводится к сбалансированию бюджета и поддержке деятельности Центрального Банка. Под сбалансированностью при этом понимается процесс сокращения расходов и повышения доходов за счет населения. А поддержка Набиуллиной, которая по заявлению Путина «сделала фантастическую работу», заключается в одобрении курса на сдерживание экономического роста в пользу достижения целевых параметров инфляции, наращивании ЗВР, невмешательства в курсообразование. По факту эффективность ЦБ в 2016 году измерялась не результатами действий Банка России, а отсутствием потрясений на внешнем рынке, поскольку российскими процессами в сфере инфляции, курсообразования и резервов управляет не Набиуллина, а мировой рынок. И это итог либерализации банковского сегмента.

Деловая активность в российской экономике в январе-октябре 2016 г. определялась сложившимися в предыдущие годы тенденциями ослабления внешнего и внутреннего спроса. На внутренний рынок негативное влияние оказало сокращение масштабов строительноинвестиционной деятельности и оборота розничной торговли на 5,0 и 5,3% соответственно относительно января-октября 2015 г. Основными факторами роста остаются сельское хозяйство, добыча полезных ископаемых и деятельность трубопроводного транспорта.

Согласно нашему прогнозу, в 2017–2018 гг. возобновится рост практически всех основных показателей социально-экономической активности, даже в сценарии сохранения низкой внешней конъюнктуры. Рост экономики окажется слабым, в пределах 2% в год. Сохраняются инфляционные и бюджетные риски. Для обеспечения устойчивого роста необходимы последовательная и предсказуемая экономическая политика, направленная на улучшение внутреннего делового и инвестиционного климата, структурные реформы, исключение рисков макроэкономической дестабилизации.

***Инфляция и денежно-кредитная политика.**

Проект «Основных направлений единой государственной денежнокредитной политики на 2017 год и период 2018 и 2019 годов» (далее – Проект), подготовленный Банком России, не предполагает существенных изменений в монетарной политике в предстоящий среднесрочный период. Своей основной задачей российские денежные власти видят обеспечение ценовой стабильности и повышение устойчивости финансового сектора к возможным макроэкономическим шокам. Банк России не отказывается от цели снизить потребительскую инфляцию до 4% к концу 2017 г., поэтому регулятор планирует сохранить умеренно жесткую денежную политику. Активных интервенций на валютном рынке не предполагается, и курсообразование останется свободным.

*** Реальный сектор экономики.**

Анализ результатов октябрьского опроса ИЭП продемонстрировал формирование надежд на выход российской промышленности из стагнации. Положительное изменение фактической динамики продаж в сочетании с медленным улучшением их прогнозов дополняется восстановлением скромных, но все-таки положительных темпов роста промышленного производства и возможным позитивным пересмотром оценок запасов готовой продукции. Однако планы выпуска не претерпели пока явных позитивных изменений.

Общее состояние рынка характеризуется как стагнация и нахождение в неактивной стадии.

Использовались данные: Росстата, www.i.et.ru (экономическое развитие России №9-12), Источник: <http://putin24.info/ekonomicheskie-itogi-2016-goda.html>,

7.2 Обзор природно-климатических и социально-экономических условий района расположения оцениваемого объекта.

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

География

Площадь территории района составляет 126 897 га^[3]. Район граничит с Красногорским, Солнечногорским, Клинским, Волоколамским, Рузским и Одинцовским районами Московской области и с городским округом Восход.

Основная река — Истра.

Экономика

Социально-экономическое развитие района характеризуется в последние годы стабильным ростом, как в экономической, так и социальной сферах. О поступательном развитии свидетельствует экономический рост по многим важнейшим показателям: по вводу объемов жилых домов, производства промышленной продукции, платных услуг населению, обороту розничной торговли и многие другие. Районный бюджет работает и как инструмент социального развития, и как твердая гарантия социальной защищенности граждан. Об этом свидетельствует и структура расходной части бюджета: почти 75% идет на финансирование здравоохранения, образования, культуры, развитие физической культуры и спорта, молодежную политику, ЖКХ. Исполнение консолидированного бюджета района за 2014 год по расходам составило 4 775.1 млн. рублей, что на 538.8 млн.рублей больше, чем в 2013.

Промышленный комплекс продолжает играть ведущую роль в экономике. В 2014 году промышленную деятельность вели 34 крупных и средних предприятий, 96 предприятий малого бизнеса, на которых занято порядка 24% населения, работающего в районе. Наиболее существенный рост объемов отгруженных товаров, выполненных работ и услуг произошел на таких крупных промышленных предприятиях, как ОАО «Истра-хлебопродукт», ЗАО «Инфаприм», ООО «Данфосс». Наибольший удельный вес в общем объеме производства имеет, по-прежнему, продукция пищевой промышленности – 51 %. Лидерами по объемам производства являются «Мясокомбинат «Павловская Слобода»; «Истра-хлебопродукт»; «Истра Нутриция». Второй ведущей отраслью является химическое производство – удельный вес составил 15% от общего объема по району. В течение 2013 года в районе открылось несколько новых предприятий, и были запущены новые производственные мощности уже работающих.

Немалый вклад в развитие Истринского района вносит научно - промышленный комплекс, который определяет не только динамику развития реального сектора экономики, но и социально-экономическое положение района. Научная сфера района представлена 18 предприятиями, из них 4 крупных предприятия. Численность работающих в научной сфере более одной тысячи семисот человек. Средняя заработная плата составляет 33 тыс. руб. Активно работают научные предприятия района в области электромеханики, космоса и медицины; высоковольтных технологий; лектротермического оборудования. В области военных технологий работают такие предприятия района как ЗАО «Новатор» и ЗАО «НПП «Эра». В Истринском районе успешно работает предприятие, которое без преувеличения можно назвать лидером на рынке электрических контактов и контактных материалов - научно-производственное объединение «Благовест Истра».

Вторым, по числу занятых в экономике района и важнейшим, для создания комфортных условий жизни, работы и отдыха является потребительский рынок. Оборот розничной торговли за 2014 год увеличился на 16% и составил более 12 млрд. руб. На территории района сегодня работает 1 317 объектов торговли. Численность работающих в сфере потребительского рынка более 7 тысяч человек - это около 18 % населения, работающего в нашем районе.

Малое предпринимательство – это сектор бизнеса, во многом определяющий темпы экономического роста, состояния занятости населения, структуру и качество выпускаемой продукции. И если крупный бизнес – это стержень современной экономики, то малый и средний бизнес – связующие его звенья. Поэтому развитие малого бизнеса важно как для всей России в целом, так и для отдельно взятого района. Число средних, малых и микропредприятий, зарегистрированных на территории муниципального образования (фактически осуществляющих деятельность) в отчетном году составило 1076. Сегодня малый бизнес обеспечивает работой более 17 тысяч человек (включая 3 851 индивидуального предпринимателя) и занимает устойчивые позиции в таких сферах экономики как торговля, общественное питание, строительство, бытовое обслуживание. В районе разработана и действует долгосрочная целевая Программа «Развитие субъектов малого и среднего предпринимательства в Истринском муниципальном районе в 2013 - 2015 годах».

Строительный комплекс Истринского района характеризуется интенсивным экономическим развитием, значительным техническим и производственным потенциалом. Введено жилья – 329,194 тыс. кв. м, в том числе многоэтажного – 39,593 тыс. кв. м, индивидуального – 194,508 тыс. кв. м. Введено газопроводов – более 15,0 км. Ведутся работы по проектированию пристройки СОШ №3 в г. Истра, а также сбор исходных данных для проектирования физкультурно-оздоровительного комплекса в пос. Глебовский, детского сада на 100 мест в г. Дедовск.

ОПЛАТА ТРУДА В РАЙОНЕ В первом полугодии 2016 года среднемесячная заработная плата составила на одного работающего в среднем по району 47 683 руб. Отмечается ее рост на 9,3% по сравнению с первым полугодием 2015 года (43 640 руб.). На крупных и средних предприятиях и организациях среднемесячная заработная плата составила 51 082 руб., на малых – 30 153 рублей. Рост заработной платы в малом бизнесе составил 12,6% по сравнению с предыдущим годом. Основная задача в этом направлении – довести уровень заработной платы работников бюджетной сферы до среднего по экономике.

МАЛОЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО Малое предпринимательство – это сектор бизнеса, во многом определяющий темпы экономического роста, состояния занятости населения, структуру и качество выпускаемой продукции. И если крупный бизнес – это стержень современной экономики, то малый и средний бизнес – связующие его звенья. Поэтому развитие малого бизнеса важно, как для всей России в целом, так и для отдельно взятого района. В условиях сокращения объемов производства и сокращения численности работающих на крупных и средних предприятиях возрастает роль малого бизнеса. Несмотря на снижение экономических показателей, характеризующих работу малого предпринимательства, оно продолжает занимать существенное место в экономике района. В районе осуществляют деятельность около 6 000 малых предприятий, в том числе: 1 018 предприятий МСП и 4 873 ПБЮЛ. Распределение предприятий малого бизнеса по отраслям: 145 предприятий промышленности и науки, 16 сельского хозяйства, 129 строительных, 348 торговли и общественного питания, 36 транспорта и связи, 28 ЖКХ, и другие отрасли. Сегодня малый бизнес обеспечивает работой почти 14 тысяч человек (28,2%) и занимает устойчивые позиции в таких сферах экономики как торговля, общественное питание, строительство, бытовое обслуживание. Увеличивается число субъектов малого предпринимательства, находящихся свое место в промышленном производстве, в том числе во внедрении инновационных проектов.

СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС В нашем районе успешно используются возможности для привлечения инвестиций. Общий объем инвестиций в первом полугодии 2016 года составил 6 327,8 млн. руб., что составляет 115,1% от уровня первого полугодия 2015 года (5 499,1 млн. руб.). Инвестиции осуществлялись как в строительство жилья, так и в создание новых объектов, модернизацию и реконструкцию действующих. Безусловно, самым лучшим свидетельством динамичного развития района является появление новых объектов на его территории.

За первое полугодие 2016 года:

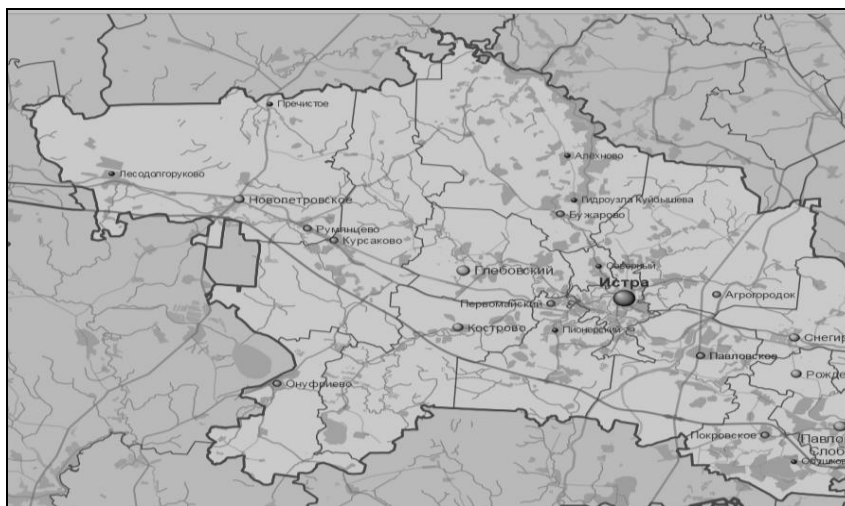
- Введено жилья – 80,965 тыс. кв. м, Многоэтажного – 9,209 тыс. кв. м - 9-ти этажный 150 квартирный жилой дом с. Павловская Слобода индивидуального – 71,756 тыс. кв. м.

- Введено газопроводов – более 6,0 км

- Введены объекты капитального строительства: детский сад на 100 мест г. Дедовск, ул. Красный Октябрь; 2 медицинских пункта общей площадью 1,044 тыс. кв. метров и общежитие площадью 2,994 тыс. кв. метров в п. Пионерский СП Лучинское (заказчик – Дирекция по безопасному движению).

- Подготовлены технические задания и заявки на проведение котировок, конкурсов, открытых аукционов по определению проектной и подрядной организации на проектирование и строительство следующих объектов: проектирование футбольных полей к чемпионату мира 2018 года (на стадионе «Гучково», ул. Войкова; на стадионе «Глебовец» ул. Октябрьская); строительство физкультурно-оздоровительного комплекса с плавательным бассейном пос. Глебовский, ул. Октябрьская, д. 71 «а».

- Начаты работы по сбору исходных данных: для предпроектных работ по муниципальному 5-ти этажному жилому дому в пос. Снегири.



Дёдовск — город районного подчинения в Истринском районе Московской области России, крупнейший населённый пункт в муниципальном образовании городское поселение Дедовск. Население — 29 436 чел. (2016).

Находится в 38 км к северо-западу от Москвы (от нулевого километра), в 18 км от МКАД, в 20 км от районного центра — Истры, на Волоколамском шоссе. На территории города находятся три остановки Рижского направления Московской железной дороги: платформа Малиновка, станция Дедовск и платформа Миитовская.

Экономика

В городе расположены следующие промышленные предприятия: Дедовское производственное объединение технических тканей — ДПОТТ (главное предприятие города, в настоящее время территория фабрики сдаётся под склады и не относящиеся к прямой сфере деятельности производства — косметика, минеральная вода, и т. д.), обувная фабрика «ДеФО», завод керамических изделий ОАО «Сокол» (производство плитки), ремонтно-механический завод. Действуют один из старейших в области хлебозаводов («Дедовский хлеб»), швейно-печатное производство «Росспорт» (изготовление спортивной формы, корпоративной одежды и нанесение персонализирующей информации).

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org> , <http://istra-adm.ru>/<http://gorod.dedovsk.ru>/<http://dedovsk.ru/>

7.3 Рынок недвижимости.

Обзор рынка недвижимости в России.

Рынок недвижимости России по своим основным тенденциям отражает ситуации на рынке недвижимости г. Москвы (в связи с большим количеством продаваемых объектов в г. Москве создается общее влияние на тенденции рынка в целом). Хотя и в несколько замедленном темпе. Изменения на регионах отражаются в течение 1-2 мес. В связи с этим возможно произвести экстраполяцию основных тенденций рынка недвижимости г. Москвы на состояния рынка недвижимости в целом по России.

Первое полугодие 2016 года принесло московскому рынку недвижимости активизацию спроса, не отягощенную ростом цен. К февралю покупателей жилья расшевелили два основных фактора. Во-первых, в январе рубль снова обновил минимумы, что оказывает на рынок недвижимости двойное влияние. Владельцы рублевых сбережений начинают паниковать из-за сохранности своих денег, что часто приводит как к активизации решения квартирного вопроса (ускорению покупки жилья для себя), так и к инвестиционным покупкам. Владельцы валютных сбережений, в свою очередь, оказываются на пике финансовых возможностей, и тем, кому при более низком курсе не хватало на желаемую квартиру, уже начинает хватать.

Во-вторых, рынок оживили словесные интервенции чиновников, проявивших сомнения в продлении льготной ипотеки, действие которой должно было закончиться в марте 2016 года. И хотя льготную ипотеку в итоге все же продлили, свою роль этот фактор сыграл. Боясь остаться без льготного кредитования, значительная часть спроса 2016 года реализовалась досрочно в первые месяцы этого года.

Примечательно, что всплеск покупательской активности не прибавил стоимости столичному «квадрату». По данным аналитического центра www.irn.ru, за I полугодие 2016 года в рублях недвижимость в Москве в среднем подешевела на 3%. Если на конец 2015 года средняя стоимость столичного жилья составляла чуть более 178 тысяч рублей за метр, то к середине 2016 года – чуть менее 173 тысяч. В долларовом выражении цена московского метра почти не изменилась, прибавив всего 1%. Таким образом, за I полугодие в среднем рынок не показал существенной динамики по ценам ни вверх, ни вниз, однако довольно интересные движения наблюдались внутри сегментов.

Сразу же бросается в глаза, что лучше рынка показали себя крайние сегменты – наиболее дешевые и наиболее дорогие квартиры. В разрезе комнатности это однокомнатные и многокомнатные квартиры, в то время как основной «костяк» рынка – «двушки» и «трешки», напротив, от средних показателей отстали.

Покупательские предпочтения также хорошо видны и в разрезе типов домов. Лучше всех показало себя современное монолитно-кирпичное жилье, а хуже всех – сталинки, дома ЦК и другие хорошие кирпичные дома советского периода. Аналогично лучше рынка выступило современное панельное жилье, а хуже – все пятиэтажки. Таким образом, в нынешних условиях покупательского спроса хватает во многом только на хорошие предложения, причем не важно, в какой ценовой нише. А вот старый жилой фонд, в том числе старая «элита» – хорошие, но физически и морально устаревшие кирпичные дома советской эпохи, востребованы значительно меньше. Что неудивительно: во-первых, у покупателей сейчас есть из чего выбрать, а во-вторых, нередко застройщики делают привлекательные предложения в новостройках, что делает старую вторичку малоконкурентной.

По итогам 2015 г. квартиры в Москве подешевели на 10-15%, как за счет снижения цен предложения, так и в связи со значительным увеличением размера скидок и торга. По всей видимости, эта тенденция сохранится и в 2016 г. – в ситуации, когда платежеспособный спрос на жилье находится на минимуме, предложение – на максимуме, а нефть опускается ниже \$30 за баррель, ожидать иного развития событий было бы странно, считают специалисты аналитического отдела. Осень развеяла надежды участников рынка недвижимости на быстрое восстановление покупательской активности по аналогии с кризисом 2008-2009 гг. – тогда признаки оживления спроса появились к концу лета 2009 г., а в 2010 г. ужасы глобального финансового катаклизма уже начали забываться. Однако в этот раз события развивались совсем по другому сценарию: с началом нового делового сезона разрыв между 2015 и 2014 г. по количеству новых ДДУ вместо того, чтобы сокращаться, начал увеличиваться. Если за январь-август 2015 г. управление Росреестра по Москве зарегистрировало на 9,7% меньше договоров долевого участия в строительстве жилья, чем за аналогичный период 2014 г., то к декабрю отставание уже превысило 19%.

В целом по итогам 2015 г. первичный рынок просел по числу ДДУ на 18,4%, а вторичный – по количеству переходов прав – на 29,8%, благодаря относительно активному декабрю, который, впрочем, общий тренд не переломил.

Ничего удивительного в такой динамике спроса нет: сбережения, на которые потенциальные покупатели могли приобрести жилье в 2015 г., были в основном потрачены во время двух волн

ажитажного спроса в 2014 г. А новым взяться неоткуда – доходы населения падают. По данным Росстата, реальные зарплаты в прошлом году сократились на 9,5%.

Кроме того, доходы людей съедает инфляция, которая по итогам года составила 12,9%. В таких условиях у россиян остаётся все меньше денег на покупку жилья, оплату ипотеки или аренды. На рынке новостроек спрос до недавнего времени поддерживала государственная программа льготной ипотеки, однако, похоже, большинство из тех, кто мог и хотел взять кредит под 12% годовых, уже это сделали. В 2016 г. стоимость жилья, скорее всего, просядет еще процентов на 10-15, так как никаких предпосылок для кардинального улучшения экономической ситуации, а следовательно, роста платежеспособного спроса, нет и не предвидится. Наоборот, из-за возобновления снижения нефтяных цен власти готовятся к очередному сокращению бюджетных расходов, что вряд ли увеличит покупательскую способность российских граждан...

Сокращение объема предложения жилья могло бы поддержать цены на недвижимость, однако пока тенденция обратная - застройщики продолжают выводить на рынок все новые проекты, причем по цене существенно ниже средней по рынку

Тотальная распродажа вряд ли возможна – инвесторы в недвижимость обычно предпочитают надеяться на лучшее, то есть на рост стоимости метра, но возвращение в оборот даже 10% инвестиционного жилья будет давить на цены.

«Дружественная» ценовая политика застройщиков, готовность предоставлять длительные рассрочки и выгодные условия ипотечного кредитования продолжают оттягивать спрос со вторичного рынка, где значительная часть продавцов до сих пор не готовы к скидкам и торгу. Дополнительным ударом для «вторички», особенно морально и физически устаревшей, может стать рост предложения квартир в готовых новостройках, которые часто предлагаются даже с отделкой. Из-за падения спроса застройщики не успевают распродать все лоты на стадии строительства, поэтому у покупателей появляется все больше возможностей купить квартиру в новом доме и сразу в нее въехать. В результате снижается привлекательность «вторички», которую многие выбирают только потому, что опасаются недостроя и/или не могут долго ждать сдачи дома в эксплуатацию.

На рынке новостроек средние цены также продолжают постепенно сползать вниз за счет появления новых проектов по ценам ощутимо ниже среднерыночных и медленного повышения стоимости метра по мере повышения стадии готовности домов. Наибольшим спросом будут пользоваться объекты внутри МКАД, с хорошей транспортной доступностью, продуманной концепцией и, конечно, по адекватной цене.

В общем и целом, в 2016 г., скорее всего, сохранятся тенденции 2015 г. Значительного улучшения ситуации ждать не приходится, но и вероятность апокалиптического сценария также невелика – в отличие от развитых европейских рынков типа испанского, в России нет перепроизводства жилья и потребность в улучшении жилищных условий остается очень высокой. Впрочем, если цены на нефть обвалятся ниже \$30 за баррель и достаточно надолго задержатся на этом уровне, российскую экономику ждут очень непростые времена.

Источник информации: <http://www.irn.ru>

Обзор рынка недвижимости Московской области.

В ноябре на московском рынке недвижимости продолжилась стагнация. Спрос упал еще ниже, чем месяцем ранее, а ряд участников рынка даже отметили, что нынешняя осень оказалась худшей за все время наблюдения за рынком. По сути, пришла расплата за аномально активное лето и искусственный подогрев спроса в тот период, а также за попытки сыграть на повышение цен с приходом осени. Как и прогнозировал IRN.RU еще в конце лета, осеннее повышение цен закончилось зимней стагнацией.

Стоимость жилья в Москве в течение ноября безыдейно топталась на месте. Долларовый индекс цен на квартиры в столице, рассчитываемый аналитическим центром www.irn.ru, слегка сполз вниз по причине отскока курса доллара в ноябре. В рублях средний уровень цен остался примерно на прежнем уровне - чуть ниже 175 тысяч рублей за метр, однако спад активности и числа сделок означает, что прогноз по дальнейшей динамике этого показателя скорее негативный.

Динамика цен и по типам квартир, и по географии во многом отражает типичное поведение сегментов при ослаблении рубля и укреплении доллара. Дорогой сегмент, в котором продавцы чаще склонны привязывать стоимость своих квартир к доллару, демонстрируют большую стабильность по цене, а типовое жилье сильнее сползает вниз. Однако, как не раз уже показывала практика, подобная «стабильность» является искусственной и с некоторой задержкой дорогой сегмент также сползает вниз вслед за дешевым.

Так, наиболее устойчивыми по цене в ноябре оказались современные монолитно-кирпичные дома, за ними следует советская «элита» - сталинки и иной хороший кирпич той эпохи. Больше всего в минусе оказались все остальные сегменты, в частности, все пятиэтажки и вся панель.

В разрезе комнатности картина оказалась более интересной. В наибольший минус ушли «однушки», т.к. обычно таких квартир вообще нет в дорогом сегменте и они представлены только в типовом жилье. Но на втором месте по глубине снижения многокомнатные квартиры, а наиболее устойчивыми оказались трехкомнатные и двухкомнатные квартиры. Это означает, что если спрос на хорошие дома и сохраняется, то на их наиболее бюджетную часть – квартиры относительно небольших площадей. А большие многокомнатные квартиры все равно в большей мере выпадают из платежеспособного спроса.

По географии наиболее устойчивыми по цене в ноябре оказались, разумеется, все дорогие округа, также к ним присоединился Южный округ. А вот Юго-Восточный округ наравне с Северным и районами за МКАД ушли в наибольший минус.

Анализ недвижимости Истринского района Московской области.

Для проведения качественного анализа рынка недвижимости Истринского района Оценщик использовал данные рынка недвижимости за 2016 год. Оценщик проанализировал данные аренды и продажи нежилых помещений и земельных участков. Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке коммерческой недвижимости и земельных участков. При этом использовалось предположение о том, что изменение арендной ставки и цены продажи на коммерческую недвижимость в будущем - случайная величина. При анализе использовались данные следующих в Интернет ресурсов:

https://move.ru/moskovskaya_oblast/kommercheskaya_nedvijimost/

<http://realty.dmir.ru/mo/sale/prodazha-kommercheskoy-nedvizhimosti-v-moskovskoy-oblasti/>

<http://www.realto.ru/base/>

В ходе анализа было установлено, что Цены на недвижимость в Истринском районе Московской области имеют практически ту же тенденцию, что и цены на недвижимость по России.

Так в 2015-2016 г. спрос на покупку коммерческих площадей, стабилизировался и практически наступила стагнация рынка с последующем его падением.

Падение спроса на рынке первичного жилья в Подмосковье в первом полугодии 2016 года оказалось меньшим по сравнению с "вторичкой", благодаря программе субсидирования ипотеки и своевременной реакции застройщиков на потребности рынка, объясняют в Минстрое московской области. В ведомстве также отмечают, что большинство продавцов на вторичном рынке - это физические лица, которые, наоборот, неохотно идут на уступки покупателям и готовы "держать цену до последнего".

Несмотря на сложную экономическую ситуацию, за первые шесть месяцев 2016 года в Подмосковье было построено 1,8 млн. кв. м объектов деловой и социальной инфраструктуры. Это превышает аналогичный показатель прошлого года в полтора раза", - говорится в сообщении пресс-службы зампреда правительства Подмосковья Германа Елянюшкина.

По его словам, таким образом, реализуется градостроительная политика Андрея Воробьева, призванная исправить перекос в девелопменте жилья и мест приложенных труда. Он также добавил, что эти проекты находятся на особом контроле властей и лично губернатора Андрея Воробьева, который поручил создать наиболее комфортные условия для инвесторов, способствующих развитию качественной деловой среды в регионе».

Как сказал Истра.РФ заведующий кафедрой региональной экономики и экономической географии Алексей Скопин, «правительство Подмосковья, стараясь обеспечить заказами строительную отрасль региона, бросается из одной крайности в другую. Сначала настроили больше жилья, чем востребовано рынком, поэтому цены упали и снизилась рентабельность бизнеса, теперь переключились на деловую и коммерческую недвижимость, результат будет тот же – экономика региона не в состоянии «переварить» такой скачок в объемах, поэтому будет затоваривание рынка и через год-полтора строительной отрасли снова придется перекладываться в другой сегмент, то же жилье». ведется активное жилищное строительство.

Как сказал Истра.РФ вице-президент РГР Константин Апрельев, «если подмосковские девелоперы проигрывают конкуренцию столичным застройщикам в сегменте новостроек, значит первым нужно подумать о снижении размера доходности». «Несколько лет назад проектная доходность по новостройкам была двукратная, - продолжил он. – Если брать в расчет, что проект реализуется в течение 3-х лет, то годовая доходность доходила до 30 процентов. Опять же если сейчас ряд застройщиков

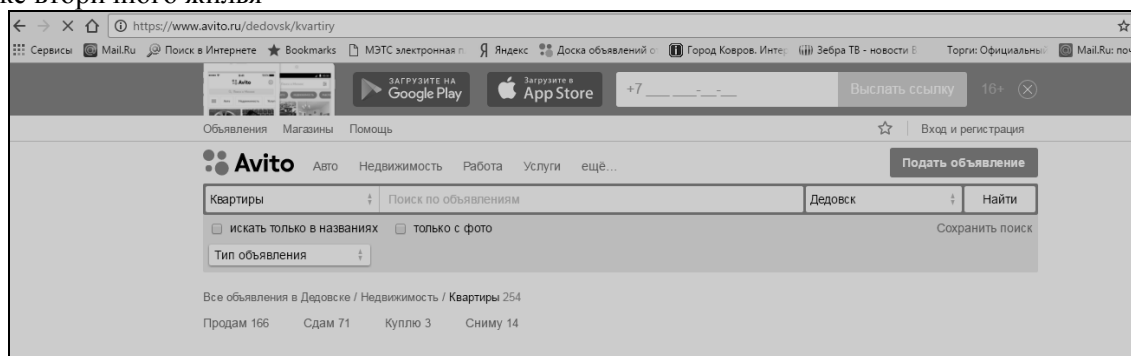
отказывается брать кредиты по нынешним ставкам – 15-18 процентов, значит доходность у них где-то в этом районе». «Поэтому, если компании, строящие дома в ближнем Подмосковье, не хотят потерять долю на рынке новостроек, то должны снизить маржу», - сказал Апрелев.

Администрация Истринского района активно участвует в продвижение инвестиционных проектов и продвигает инвестиционные площадки своего региона.

Перспективные для инвестиций земельные участки, имущественные комплексы					
Правообладатель, руководитель	Кадастровый номер	Площадь земельного участка (га)	Категория земель	Разрешенное использование	Местоположение
ООО «Эталон» тел. 8(495)994-81-89	50:08:30104	5,0	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для размещения промышленных объектов	МО Истринский р-н, пгт Снегири, ул. Станционная д. 1
ПАО «Черкизово – групп»	50:08:0070257:24	54,8	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Букаревское, пос. Глебовский
ЗАО «Курсаково»	50:08:0070109:127	45,2	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Ядроминское

На рынок г. Дедовск выставлено достаточно большое количество предложений разного формата, но оценщик при анализе рынка объектов со значительным дисконтом стоимости или сокращенным сроком экспозиции (срочной продажей) обнаружено не было.

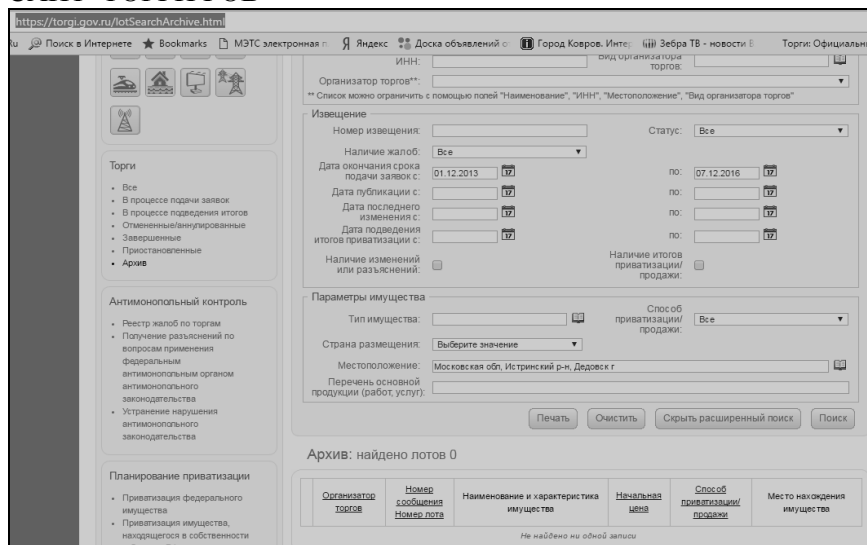
Рынок жилой недвижимости достаточно, сильно развит видно большое количество предложений на рынке вторичного жилья



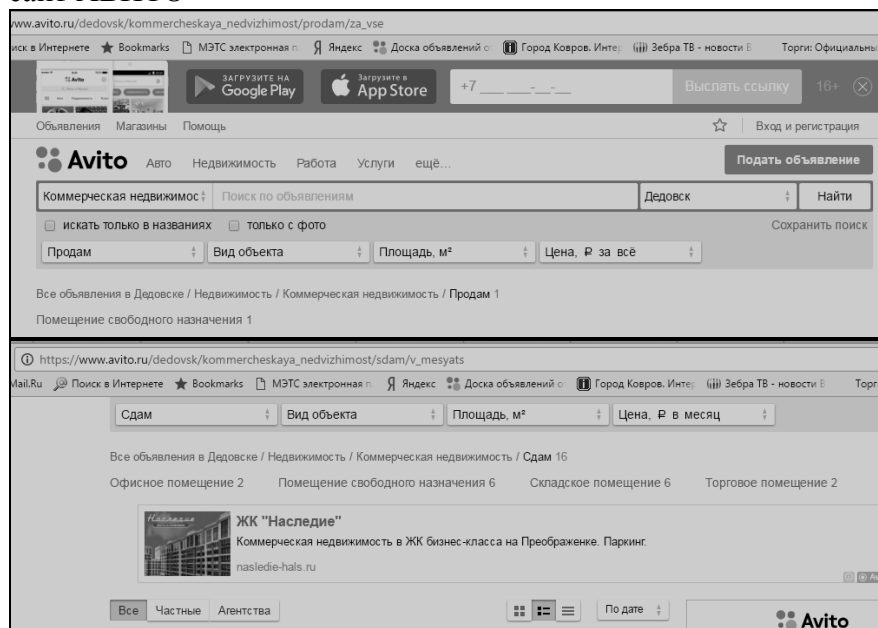
Стоимостью от 60 тыс. до 110 тыс. руб. за кв.м.

Предложений на рынке коммерческой недвижимости в самом городе значительно меньше.

САЙТ ТОРГИ ГОВ



сайт АВИТО



Стоимость офисной недвижимости составляет от 20 до 45 тыс. руб. за кв.м.

Стоимость аренды офисной недвижимости составляет от 350 руб. кв.м. до 1000 руб. за кв.м.

Стоимость производственных помещений составляет от 20 до 40 тыс. руб.

Стоимость аренды производственных помещений составляет от 250 до 550 руб. за кв.м.

В ходе анализа рынка каких-либо отличных особенностей в финансировании при приобретении объектов недвижимости оценщик не обнаружил, в основном, исходя из опроса работников агентств недвижимости, сделки купли-продажи происходят за наличный расчет, продажа осуществляется с переходом всех объемов прав (все продаваемые объекты на рынке находятся на праве собственности у продавцов).

в связи с тем, что спрос на коммерческую недвижимость очень мал, а срок ее экспозиции высок скидки от начальной цены могут достигать до 30% от начальной стоимости, за которую выставлялся объект на продажу.

В ходе анализа рынка установлено, что стоимость между помещениями расположенными в районе и в городе различаются в 20-30%.

Земельные участки под коммерческую застройку предоставленные на рынке в основном расположены на территории бывших предприятий, продаются собственниками, имеют свою инфраструктуру, на рынке предоставлен достаточно большой выбор земельных участков под застройку как объектами коммерческой недвижимости так и под жилую застройку стоимость за кв.м. от 300 до 800 руб. стоимость земельных участков по сравнению со стоимостью участков аналогичного назначения в Ковровском районе выше на 30 - 60% зависит от удаленности от центра.

Так же на стоимость земельных участков большое влияние оказывает наличие инженерных коммуникаций Электричества и газа. При отсутствие в населенном пункте газа или возможности его подведения, снижают стоимость участка до 30%. В настоящее время большинство электросетей в Ковровском районе изношены, электрических мощностей не хватает, инвестиционная программа модернизация сетей не охватило большую территорию Ковровского района, при возведении нового жилого дома на незастроенном земельном участке потребует от собственника затраты на поведение электрических сетей или их обновление за свой счет, в данном случае стоимость земельного участка может снижаться до 15%.

У потенциального инвестора для индивидуального жилищного строительства основная потребность в средних размерах земельного участка в 15 - 25 сот., если размер участка превышает или меньше необходимого то снижение цены возможно на 5-15% относительно среднего размера земельного участка.

В некоторых местах района транспортная доступность не удовлетворительна, затруднен проезд на автомобильном транспорте или в зимний период времени или к деревне подходит грунтовая дорога, снижение стоимости данных участков по отношению к тем у которых транспортная доступность удовлетворительная или хорошая может достигать до 20%.

У некоторых собственников участки находятся на правах аренды снижение цены стоимости по отношению к участкам, которые находятся в собственности, может достигать 30%.

Основная потребность и спрос у покупателей на участки ровной формы, расположенных в типичной местности для данного района ландшафте, в случае наличие у земельного участка физической характеристики хуже чем у типичного представителя в данной категории цена может снижаться на 5-15 %.

В ходе анализа рынка каких-либо отличных особенностей в финансировании при приобретении объектов недвижимости оценщик не обнаружил в основном исходя из опроса работников агентств недвижимости сделки купли продажи происходят за наличный расчет, продажа осуществляется с переходом всех объемов прав (все продаваемые объекты на рынке находятся на праве собственности у продавцов).

Согласно проведенному анализу рынка недвижимости Ковровского района потребности в коммерческих площадях для занятий сельским хозяйством практический нет. Доля индивидуальных фермерских хозяйств на территории Ковровского района незначительна. Потенциальных инвесторов для приобретения и развития сельского хозяйства на территории Ковровского района нет. В настоящий момент ООО которые занимаются сельским хозяйством или находятся на стадии банкротства или имеют большую задолженность по налогам и иным сборам в связи с чем рассматривать данные предприятия как потенциальных покупателей нельзя. Проведя анализ рынка оценщик не обнаружил предложений по продаже или сдаче в аренду сельскохозяйственных объектов (коровников, свиноводческих, телятников, овощехранилищ) на территории Ковровского района.

Использовались данные: базы данных Оценщика, сайт <http://kovrov-online.ru/>

8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

потенциал местоположения – доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

рыночный спрос – насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

физическая возможность – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

финансовая оправданность – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

максимальная эффективность – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Объект нежилые помещения с разрешенным использованием как нежилое. Помещения расположены в жилой зоне г. Дедовск и в настоящий момент используются как нежилые помещения.

В связи с этим опираясь на критерий допустимость с точки зрения законодательства и максимальной эффективности предполагается использовать данные помещения по своему текущему назначению.

9. Расчет стоимости объекта.

9.1. Расчет стоимости объекта методами затратного подхода.

Обоснование выбора метода оценки в рамках затратного подхода.

1. В силу закона. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135 ФЗ. Статья 14. Права оценщика. Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.
2. В силу положений федеральных стандартов оценки. ФСО 1. П.20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Методы расчета стоимости зданий и сооружений, применяемых в рамках затратного подхода.

В оценке стоимости недвижимости в рамках затратного подхода можно произвести следующую классификацию основных методов.

1. Оценка на основе результатов предыдущей оценки (переоценки).

Алгоритм расчета:

$$V_o = V_{по} \times I_o / I_{по}$$

Использование этого метода предполагает, что результаты предыдущей оценки (переоценки) были объективными. При этом желательно применять уточненные значения отношения I_o к $I_{оп}$ по оцениваемому объекту, расположенному в конкретном пункте его нахождения.

2. Оценка на основе учетных данных о реальных затратах в создание и развитие оцениваемого объекта.

Алгоритм расчета:

$$V_o = \sum_i \Phi_i \times I_o / I_{по}$$

Этот метод применим в случаях, когда по оцениваемым инвентарным объектам в карточках инвентарного учета или в сохранившихся сметно-финансовых расчетах содержится информация о первоначальной стоимости основных фондов, о сроках их постановки на баланс, об объемах и структуре капитальных вложений. Кроме того, имеется информация о стоимости расширения и модернизации, улучшения основных фондов. При применении данного метода главной проблемой является очищение исходных стоимостных показателей ввода основных фондов или объема капитальных вложений от элементов двойного счета. Кроме того, необходимо убедиться в достоверности величин учтенных затрат на создание и улучшение оцениваемых объектов, так как в практике финансирования капитальных вложений могли иметь место необоснованные списания с одного объекта затрат на смежные объекты.

3. При использовании укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений УПВС.

Алгоритм расчета:

$$V_o = (V_{B69} + \sum \Delta V_{i69}) \times I_o / I_{69} \times V;$$

4. Оценка на основе показателей стоимости по объектам аналогам, укрупненных показателей стоимости строительства и укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений.

при использовании укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) преysкурантов на здания и сооружения и других сметных нормативов, составленных в уровне цен 1984 г.

Алгоритм расчета:

$$V_o = (C_{B84}^{MO} + \sum_I \Delta C_{i84}^{MO}) \times I_o^{MO} / I_{84}^{MO} \times K_{пз} \times K_j \times V;$$

Преимуществом этого метода является применение хорошо отработанной информации об объектах аналогах, укрупненных показателях восстановительной стоимости и стоимости строительства,

прошедшей отраслевую и межведомственную техническую и стоимостную экспертизу. Указанные укрупненные стоимостные показатели предусматривают четко оговоренный круг учитываемых затрат и не содержат элементов двойного счета.

К основным трудностям использования метода следует отнести :

- определенную сложность поиска объекта аналога или соответствующего укрупненного норматива;
- использование довольно сложных методов введения многочисленных корректировок на несоответствия функциональных параметров и условий осуществления строительства по оцениваемому объекту и объекту –аналогу;
- необходимость четкой идентификации измерителя, на который отнесены укрупненные стоимостные показатели.

5. Оценка на основе справочника оценщика.

Алгоритм расчета:

$$V_0 = (V_{c97} + \sum_i \Delta V_{iC}^{MO}) \times K \times V;$$

При использовании этого метода значительно упрощается поиск объектов-аналогов введение поправок, благодаря чему повышается достоверность расчетов.

6. Разработка сметы затрат на строительство объекта по проектным данным об объемах работ или о потребностях в ресурсах.

Алгоритм расчета:

$$V_0 = \sum_i (C_{\delta_j} \times V_j \times I_{o_j} / I_{\delta_j} + H + \Pi) + C_b + C_3 + C_d + C_{пз};$$

При использовании данного метода убедительность составленной сметы может поставлена под сомнение из-за отсутствия уверенности в полноте учета всех объемов работ. К такому методу, как правило, прибегают профессиональные сметчики.

Обозначения параметров алгоритмов расчета:

Φ_i – учетная стоимость основных фондов, введенных в действие в году t_i , за вычетом стоимости установки и демонтажа замененных основных фондов;

$V_0, V_{п0}$ – восстановительная стоимость объекта соответственно на дату текущей и предыдущей переоценки;

$V_{п69}$ – удельное значение базисного укрупненного показателя восстановительной стоимости УПВС в ценах 1969 г.

V_{c2008}^{MO} – удельное значение справочного укрупненного показателя восстановительной стоимости в ценах на 01.01.2008 г. для Московской области (КО-ИНВЕСТ. Справочник оценщика «Общественные здания»);

ΔV_{i69} – i -ая поправка к удельному показателю восстановительной стоимости в ценах 1969 года.

$\sum \Delta V_{iC}^{MO}$ – алгебраическая сумма по первой группе поправок, рассчитываемая с помощью Справочника оценщика «Общественные здания»;

$C_{Б84}^{MO}$ – удельное значение укрупненного показателя стоимости строительства в ценах 1984 г. для Московской области;

ΔC_{i84}^{MO} – i -ая поправка к базисному удельному показателю стоимости строительства;

$K_{пз}$ – коэффициент, учитывающий прочие затраты по главам 8-12 сводного сметного расчета стоимости строительства в конкретном регионе;

K_j – региональный коэффициент, представляющий собою отношение стоимости строительства в j -ом регионе по отношению к стоимости строительства в Московской области;

K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок, рассчитываемый по алгоритмам, приведенным в Справочнике оценщика «Общественные здания» 2005 г.;

$I_i; I_{69}; I_{84}^{MO}; I_{пo}; I_o; I_o^{MO}$ – значения эпюры индексов цен на строительство зданий и сооружений соответственно для i -ого года ввода в действие основных фондов, 1969 г., 1984 г., даты предыдущей оценки, даты нынешней оценки для конкретного региона или для базового района (значок MO – Московская область). Длинные динамические ряды индексов цен, на основе которых может быть построена эпюра индексов цен, публикуются, например в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве»;

C – стоимость прямых затрат по j -ому виду работ в базисном уровне цен;

V – строительный объем здания;

V_j – объем j-ого вида работ;

$И_{оj}$; $И_{бj}$ - индексы стоимости прямых затрат по j-ому виду работ соответственно на дату оценки и в базисном периоде;

$Н$, $П$, $Св$, $Сз$, $Сд$, $Спз$ – составляющие сметной стоимости соответственно: накладные расходы и сметная прибыль подрядчика, затраты на строительство временных зданий и сооружений, дополнительные затраты при производстве работ в зимнее время, затраты на содержание заказчика застройщика и технический надзор, прочие работы и затраты при определении стоимости строительной продукции (включая затраты на изыскательские и проектные работы).

Кроме того, после произведенного анализа вышеприведенных методов расчета стоимости величины затрат на замещение (воспроизводство) оценщики пришли к следующим выводам:

- применение метода Оценки на основе результатов предыдущей оценки (переоценки) в данном случае невозможно, так как оцениваемый объект права ранее оценщиками не оценивался;

- оценка на основе учетных данных о реальных затратах в создание и развитие оцениваемого объекта также невозможна, так как такие данные у оценщиков и Заказчика оценки отсутствуют;

- разработка сметы затрат на строительство объекта по проектным данным об объемах работ или о потребностях в ресурсах требует очень больших временных и трудовых затрат, что не укладывается в рамки заключенного договора на оценку;

В ходе проведения анализа было установлено здание построено по современным технологиям, в связи с чем был выбран метод оценки на основе **справочника оценщика КО Инвест**.

Данный метод выбран Оценщиком:

** В силу закона. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135 ФЗ. Статья 14. Права оценщика. Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.*

** В силу положений федеральных стандартов оценки. ФСО 1. П.20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.*

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

** В силу того, что данный метод апробирован и широко применяется российскими оценщиками.*

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

- Расчет величины затрат на замещение здания

1. Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости.

2. Определение величины затрат воспроизводства/замещения объекта путем уменьшения восстановительной стоимости на величину накопленного износа.

3. Суммирование полученных стоимостей воспроизводства/замещения и земельного участка для получения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

При использовании данного метода убедительность составленной сметы может поставлена под сомнение из-за отсутствия уверенности в полноте учета всех объемов работ.

В целях данного исследования оценщик выбран метод оценки на основе показателей справочника оценщика.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА ЗДАНИЯ

Стоимость воспроизводства здания определялась как стоимость в ценах на дату проведения оценки возведения аналогичного здания.

Определение стоимости воспроизводства объекта

Общая формула расчета стоимости воспроизводства здания:

$$\text{Стоимость строительства (ВС)} * \text{ПП} * (1 - \text{Физ.Износ}) * (1 - \text{Функ.Износ}) * (1 - \text{Внешн.Износ}) + \text{Стоимость прав на землю (формула 2)}$$

где:

$$\text{ВС} = \text{СС} * \text{К}, \text{ где}$$

СС – стоимость строительства здания;

К – переходный ценовой коэффициент на дату проведения оценки.

расчет стоимости воспроизводства зданий осуществлен в **приложении №2**.

Определение величины накопленного износа

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний или экономический износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью воспроизводства/замещения объекта.

Под **физическим износом** конструкций, элементов, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости. Величина физического износа (Иф) определялась методом поэлементного расчета по формуле:

$$\text{Фз} = \sum_{i=1}^n \text{Ф}^i * \text{I}^i,$$

где Фз - физический износ здания, %;

Фⁱ - физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

Iⁱ - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной инструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n - число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Расчет неустраняемого физического износа осуществлен в **приложении №1** к отчету.

Функциональный износ, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам.

Наличие функционального износа не выявлено.

Функциональный износ, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам.

Наличие функционального износа не выявлено.

Функциональный и физический износ делят на устранимый и неустраняемый.

Устранимый функциональный износ

Устранимый функциональный износ проявляется в снижении стоимости Объекта по сравнению со стоимостью нового строительства, при наличии в Объекте (в его текущем состоянии) :

- элементов, требующих замены, модернизации;

- элементов, требующих удаления (сверхулучшения); .

- элементов, требующих добавления.

Затраты на устранение выявленного несоответствия требованиям рынка должны быть экономически оправданы.

Считаем, что в текущем состоянии объект оценки соответствует своему предполагаемому функциональному назначению; элементы, требующие замены, добавления или удаления отсутствуют. Величина устранимого функционального износа принимается нулевой.

Неустраняемый функциональный износ

Стоимость неустраняемого функционального износа определяется как снижение стоимости (недополучения дохода в случае сдачи в аренду или продажи), вызванная несоответствием конструктивного решения сооружения современным стандартам, устранение которого нецелесообразно с экономической точки зрения.

Функциональный износ не выявлен.

Внешний износ обусловлен местоположением объекта и сопровождается снижением дохода в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении, настолько же изменится и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя. Износ этого вида может иметь значительное влияние на стоимость Объекта. В первую очередь это относится к зданиям и сооружениям, решающим экономические задачи или участвующим в их решениях. Износ внешнего воздействия (экономическое устаревание) - потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самой собственности, снижения функциональной пригодности зданий и сооружений вследствие влияния внешней среды (состояние экономики, отрасли, общий упадок региона, плохое месторасположение объектов районе или состояние рынка).

В частности, фактором, внешним по отношению к самой собственности являются несоответствие капитальных затрат на строительство объекта данной проектной производительности к их реальной, определенной потребностями и емкостью рынка. При оценке внешнего (экономического) устаревания производственного объекта, одним из основных факторов экономического обесценения зданий и сооружений являются состояние экономики и внутриотраслевые изменения - сокращение спроса на выпускаемую продукцию, нехватка оборотных средств у предприятий данной отрасли, оказывающие не одинаковое влияние на стоимость производственных объектов, относящихся к различным отраслям промышленности. Общеэкономическая ситуация в стране, по нашему мнению, оказывает значительное влияние на стоимость большинства производственных объектов, что связано с приоритетом добывающих и энергетических отраслей, а также сохраняющейся экспортно-сырьевой ориентацией Российской экономики.

Проведенным исследованием установлено, что рынок недвижимости находится в неактивной стадии, по причине стагнации. Спрос на производственные и складские помещения значительно сократился. По данным агентств недвижимости скидка на торг может достигать 20 %. Сами цены на объекты "просели" до 30%. В связи с этим Внешний износ устанавливается в размере 30%.

ИСТОЧНИК информации: учебник Оценка недвижимости. Издательство Финансы и статистика г. Москва 2005г.

ПП - прибыль предпринимателя. Прибыль предпринимателя определена экспертным путем на основе «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2010, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д таб .3 и принимается равной 10%.

НДС - налог на добавленную стоимость принимается равным 18%.

Согласно предоставленным данным земельного правовые отношения под объектами недвижимости не оформлены, в задании на оценку указаны только оценка зданий и сооружений. В связи с этим учет стоимости земельного участка в затратном подходе производиться не будет.

Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом в **приложении №2** составляет :

№п/п	Наименование объекта недвижимости	Затратный подход, руб.
1	- Навес, назначение: нежилое, площадь объекта 937,3 кв.м., Лит. Г7, №2 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	468 934,00
2	- Здание склада, назначение: объекты нежилого назначения, площадь объекта 484, 4 кв.м., Лит. Б4, Б5, №3, 12, (в соответствии с тех.планом)адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	5 075 005,00
3	- Гараж, назначение: объекты транспорта, площадь объекта 380,8 кв.м., Лит. Б1, Б2, №4 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	3 838 947,00
4	- Цех, назначение: нежилое, площадь объекта 1528, 5 кв.м., Лит.Б, №1 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	23 829 905,00
	Объекты недвижимости без оформленных правоустанавливающих документов:	
5	- Офисное здание №5 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	7 945 428,00
6	- Навес №6 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	630 382,00
7	- Склад №7 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	72 044,00
8	- Навес №8 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	432 262,00
9	- Беседка №10 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	45 027,00
10	- Подстанция №11 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	196 096,00
11	- Помещение №13 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	531 408,00
12	- Помещение №14 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	1 406 712,00

9.2 Расчет стоимости объекта методами сравнительного подхода

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

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

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с

объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.
- Корреляционно-регрессионный анализ

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Специалисты использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты – заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта – заместителя».

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода.

Метод сравнения продаж в оценке стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода выбран оценщиками в силу следующих обстоятельств.

В силу закона. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135 ФЗ. Статья 14. Права оценщика. Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

В силу положений федеральных стандартов оценки. ФСО 1. П.20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

В силу того, что данный метод апробирован и широко применяем российскими оценщиками.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Специалисты не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов в связи с этим бралась информация опубликованная в открытых источниках (цена предложения) с учетом корректировок.

Для объектов-аналогов определяются цены за 1 кв. м., в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и его отличия от объектов-аналогов.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади Объекта.

Обоснование выбора аналогов

При выборе аналогов учитывалось, что зачастую при оформлении сделок купли-продажи, сторонами применяются различные "схемы оптимизации налогообложения" при которых суммы, обозначенные в договоре, не соответствуют реально выплачиваемым. С другой стороны, конкурентность рынка производственных помещений не позволяет в случае публичной оферты в значительной степени исказить уровень предполагаемых цен, как в большую, так и в меньшую сторону. Отсюда следует, что в таком развитом сегменте как торговые помещения, данные по публичным

предложениям о продаже, являются достаточно достоверными (часто более достоверными, чем данные из зарегистрированных договоров) И пригодными с учетом необходимых корректировок для расчетов. В таком случае информация о ценах предложения может быть практически приравнена к данным о сделках, проведенных в сходных условиях.

На момент проведения оценки на рынке предлагался ряд аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным ценообразующим параметрам, т.е. материальным и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах, которые не отражены в источниках, получены путем опроса представителей собственников и сотрудников агентств недвижимости.

В качестве объектов - аналогов были взяты нежилые помещения, которые либо уже использовались под магазин, либо свободной планировки с возможностью использования под магазин класса аналогичного оцениваемому Объекту. Также, внимание уделялось тому, оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, и внести корректировку.

Критериями отбора послужили следующие параметры:

объем прав;

условия финансирования и продажи

время продажи

местоположение;

функциональное назначение;

назначение (в соответствии с ННЭИ);

общая площадь;

состояние здания и уровень отделки помещений, наличие инженерных коммуникаций;

инфраструктура и дополнительные условия.

Для объектов-аналогов определяются цены за 1 кв. м., в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и его отличия от объектов-аналогов.

Таблица № 7-1. Объекты - аналоги для производственных и складских помещений.

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, (сделки) руб.	27 000 000,00	3 877 000,00	140 000 000,00	135 000 000,00
общая площадь, кв.м.	619,30	171,00	4 800,00	3 650,00
Источник информации	https://move.ru/objects/pomeschenie_pod_proizvodstvo_6193_m2_2262075045	https://move.ru/objects/prodaetsya_pp_ul_cen_tralnaya_3a_22662384_57/	https://move.ru/objects/prodaetsya_pp_ul_cen_tralnaya_3a_22662384_57/	https://move.ru/objects/prodaetsya_pp_ul_institutskaya_dom_17a_2266192324/
Реализуемы права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Вид цены	предложения	предложения	предложения	предложения
Дата сделки	2016 г.	2016 г.	2016 г.	2016 г.
Месторасположение	Московская область, Истринский район, д. Бужарова	Московская обл. г. Истра ул. Центральная	Московская обл., Истринский район, п. Снегири	Московская обл., Истринский район, п. Навахино
Функциональное назначение	производственное, складское	производственное,	производственное, складское	производственное, складское
Состояние объекта	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Инженерные коммуникации (наличие отопления)	все	все	все	все
Наличие и размер З.У. , кв.м.	имеется оформлен в собственность	имеется оформлен в собственность	имеется оформлен в собственность	имеется оформлен в собственность
Инфраструктура, дополнительное оборудование (наличие холодильников,	нет	нет	нет	нет

грузоподъемных механизмов, парковки)				
Этаж	первый	первый	первый	первый
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Выход на красную линию	нет	нет	нет	нет
Доступность посещения объекта и тип объекта	выход на улицу	на территории промышленной базы	на территории промышленной базы	выход на улицу
Материал стен объекта	кирпич	газосиликатные блоки	кирпич	кирпич

Единицы сравнения

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая. В данном отчете за единицу сравнения принимается 1 кв.м. общей площади объектов, выбор данной поправки обусловлен наличием достоверной информации об общей площади объектов аналогов.

Классификация поправок

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки: **а)** Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка. **б)** Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Обоснование применяемых корректировок для производственного цеха №1.

- *Корректировка на объем реализуемых прав.* Все аналоги принадлежат владельцам на праве собственности, реализуемом в полном объеме, ограничений и обременений передаваемых прав собственности не выявлено, предполагается, что все сделки совершаются в равных условиях. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на условия финансирования.* У объекта оценки и объектов аналогов одинаковые условия финансирования одновременно наличными денежными средствами или через р\с (т.е. рыночные). Корректировка не применяется.
- *Корректировка на условия продажи.* Предполагается, что объекты аналоги выставлены с типичным сроком экспозиции для данного вида объектов с рыночными условиями продажи. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на вид цены (стоимости).* В связи с тем, что данные по объектам аналогам выставлены в СМИ, предполагается снижение стоимости на уторговывание в связи с экономическим кризисом и большим числом предложений на рынке коммерческой недвижимости Московской области данная корректировка принимается равной 18% , определена экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.. том 2 таблица 6.3.1. Для низко классных производственно-

складских объектах, при неактивной стадии рынка. Корректировка применялась ко всем объектам аналогам.

- *Корректировка на время продажи.* Все объекты выставлены на продажу в 2016 г., согласно анализу рынка значительных изменений цен не произошло, поэтому корректировка на время продажи не проводилась.
- *Корректировка на месторасположение.* Местоположение земельных участков является ключевым фактором в определении их стоимости. Объект оценки расположен в городе Дедовск Московской области, объекты аналоги №1,3,4 расположены в небольших населенных пунктах (деревнях и поселках) Московской области. Данный фактор является отрицательным для потенциального покупателя. В связи с этим к данным объектам аналогам будет применена понижающая корректировка в размере 20%. Размер корректировки определен экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.. том 3 таблица 3.1.
- *Корректировка на функциональное назначение помещений.* Объекты аналоги имеют функциональное назначение производственное и складское помещение или уже используются как склад или производственное помещение. В связи с этим корректировка не применяется.
- *Корректировка на конструктивные особенности и состояние объектов.* Состояние, в котором находятся объекты, примененные строительные и отделочные материалы, оказывает непосредственное влияние на цену продажи или ставки аренды. Подразумевается различие между оцениваемым объектом и аналогами по фактору "состояние" на величину необходимых строительных работ, которые нужно провести, чтобы объекты сравнения максимально приблизились по своему состоянию к объекту оценки. Объект оценки производственное помещение имеет состояние как неудовлетворительное, частично разрушено после пожара. Объекты аналоги имеют удовлетворительное состояние. В связи с этим к объектам аналогам будет применяться понижающая корректировка в размере 20%. Размер корректировки определен экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.. том 2 таблица 9.1.2
- *Корректировка на инженерные системы и дополнительное оборудование.* Объект оценки и Объекты аналоги имеют одинаковые инженерные коммуникации. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на наличие и правовое состояние земельного участка.* Объекты аналоги имеют оформленные земельные участки на праве собственности, Объект оценки не имеет оформленного земельного участка. По общему правилу при оформлении земельного участка под объектом недвижимости он может быть оформлен на праве аренды. Данный фактор является отрицательным для потенциального покупателя. В связи с этим к объектам аналогам будет применяться понижающая корректировка в размере 15%. Размер корректировки определен экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.. том 3 таблица 4.2
- *Корректировка на инфраструктуру и дополнительное оборудование.* Объект оценки и Объекты аналоги не имеют дополнительной инфраструктуры и оборудования. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на этаж.* Объекты аналоги и объект оценки расположены на первом этаже, Корректировка не применяется.
- *Корректировка на наличие отдельного входа.* Объект оценки имеет отдельный вход, корректировка не применяется.
- *Корректировка выход на красную линию.* Объект оценки расположен внутри квартала. Объекты аналоги выхода на красную линию, не имеют. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на доступность посещения и тип объекта.* Объект оценки, расположен на территории промышленной базы с пропускным режимом. Данный фактор является отрицательным для потенциального покупателя. Объекты аналоги №1, 4 имеют свободный выход на улицу в связи с этим к ним будет применена понижающая корректировка в размере 15%. Размер корректировки определен экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2012, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д. таблица 31.

- *Корректировка на материал стен.* Объекты оценки построены из сэндвич панелей, объекты аналоги построены из кирпича или бетонных блоков, Данный фактор является отрицательным для потенциального покупателя В связи с этим к объектам аналогам будет применяться понижающая корректировка в размере 15%. Размер корректировки определен экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.. том 1 таблица 9.1.2

Обоснование применяемых корректировок для здания склада №3,12.

- *Корректировка на объем реализуемых прав.* Все аналоги принадлежат владельцам на праве собственности, реализуемом в полном объеме, ограничений и обременений передаваемых прав собственности не выявлено, предполагается, что все сделки совершаются в равных условиях. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на условия финансирования.* У объекта оценки и объектов аналогов одинаковые условия финансирования одновременно наличными денежными средствами или через р\с (т.е. рыночные). Корректировка не применяется.
- *Корректировка на условия продажи.* Предполагается, что объекты аналоги выставлены с типичным сроком экспозиции для данного вида объектов с рыночными условиями продажи. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на вид цены (стоимости).* В связи с тем, что данные по объектам аналогам выставлены в СМИ, предполагается снижение стоимости на уторговывание в связи с экономическим кризисом и большим числом предложений на рынке коммерческой недвижимости Московской области данная корректировка принимается равной 18% , определена экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.. том 2 таблица 6.3.1. Для низко классных производственно-складских объектах, при неактивной стадии рынка. Корректировка применялась ко всем объектам аналогам.
- *Корректировка на время продажи.* Все объекты выставлены на продажу в 2016 г., согласно анализу рынка значительных изменений цен не произошло, поэтому корректировка на время продажи не проводилась.
- *Корректировка на месторасположение.* Местоположение земельных участков является ключевым фактором в определении их стоимости. Объект оценки расположен в городе Дедовск Московской области, объекты аналоги №1,3,4 расположены в небольших населенных пунктах (деревнях и поселках) Московской области. Данный фактор является отрицательным для потенциального покупателя. В связи с этим к данным объектам аналогам будет применена понижающая корректировка в размере 20%. Размер корректировки определен экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.. том 3 таблица 3.1.
- *Корректировка на функциональное назначение помещений.* Объекты аналоги имеют функциональное назначение производственное и складское помещение или уже используются как склад или производственное помещение. В связи с этим корректировка не применяется.
- *Корректировка на конструктивные особенности и состояние объектов.* Состояние, в котором находятся объекты, примененные строительные и отделочные материалы, оказывает непосредственное влияние на цену продажи или ставки аренды. Подразумевается различие между оцениваемым объектом и аналогами по фактору "состояние" на величину необходимых строительных работ, которые нужно провести, чтобы объекты сравнения максимально приблизились по своему состоянию к объекту оценки. Объект оценки имеет состояние как удовлетворительное. Объекты аналоги имеют удовлетворительное состояние. Объект аналог №1 имеет состояние которое можно оценить как хорошее. В связи с этим к о нему будет применяться понижающая корректировка в размере 20%. Размер корректировки определен экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.. том 2 таблица 9.1.2

- *Корректировка на инженерные системы и дополнительное оборудование.* Объект оценки и Объекты аналоги имеют одинаковые инженерные коммуникации. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на наличие и правовое состояние земельного участка.* Объекты аналоги имеют оформленные земельные участки на праве собственности, Объект оценки не имеет оформленного земельного участка. По общему правилу при оформлении земельного участка под объектом недвижимости он может быть оформлен на праве аренды. Данный фактор является отрицательным для потенциального покупателя. В связи с этим к объектам аналогам будет применяться понижающая корректировка в размере 15%. Размер корректировки определен экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д. том 3 таблица 4.2
- *Корректировка на инфраструктуру и дополнительное оборудование.* Объект оценки и Объекты аналоги не имеют дополнительной инфраструктуры и оборудования. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на этаж.* Объекты аналоги и объект оценки расположены на первом этаже, Корректировка не применяется.
- *Корректировка на наличие отдельного входа.* Объект оценки имеет отдельный вход, корректировка не применяется.
- *Корректировка выход на красную линию.* Объект оценки расположен внутри квартала. Объекты аналоги выхода на красную линию, не имеют. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на доступность посещения и тип объекта.* Объект оценки, расположен на территории промышленной базы с пропускным режимом. Данный фактор является отрицательным для потенциального покупателя. Объекты аналоги №1, 4 имеют свободный выход на улицу в связи с этим к ним будет применена понижающая корректировка в размере 15%. Размер корректировки определен экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2012, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д. таблица 31.
- *Корректировка на материал стен.* Объекты оценки построен из кирпича, объекты аналоги построены из кирпича или бетонных блоков, Корректировка не применяется.

Обоснование применяемых корректировок для здания гаража.

- *Корректировка на объем реализуемых прав.* Все аналоги принадлежат владельцам на праве собственности, реализуемом в полном объеме, ограничений и обременений передаваемых прав собственности не выявлено, предполагается, что все сделки совершаются в равных условиях. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на условия финансирования.* У объекта оценки и объектов аналогов одинаковые условия финансирования одновременно наличными денежными средствами или через р\с (т.е. рыночные). Корректировка не применяется.
- *Корректировка на условия продажи.* Предполагается, что объекты аналоги выставлены с типичным сроком экспозиции для данного вида объектов с рыночными условиями продажи. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на вид цены (стоимости).* В связи с тем, что данные по объектам аналогам выставлены в СМИ, предполагается снижение стоимости на уторговывание в связи с экономическим кризисом и большим числом предложений на рынке коммерческой недвижимости Московской области данная корректировка принимается равной 18% , определена экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д. том 2 таблица 6.3.1. Для низко классных производственно-складских объектах, при неактивной стадии рынка. Корректировка применялась ко всем объектам аналогам.
- *Корректировка на время продажи.* Все объекты выставлены на продажу в 2016 г., согласно анализу рынка значительных изменений цен не произошло, поэтому корректировка на время продажи не проводилась.
- *Корректировка на месторасположение.* Местоположение земельных участков является ключевым фактором в определении их стоимости. Объект оценки расположен в городе Дедовск

Московской области, объекты аналоги №1,3,4 расположены в небольших населенных пунктах (деревнях и поселках) Московской области. Данный фактор является отрицательным для потенциального покупателя. В связи с этим к данным объектам аналогам будет применена понижающая корректировка в размере 20%. Размер корректировки определен экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.. том 3 таблица 3.1.

- *Корректировка на функциональное назначение помещений.* Объекты аналоги имеют функциональное назначение производственное и складское помещение или уже используются как склад или производственное помещение. В связи с этим корректировка не применяется.
- *Корректировка на конструктивные особенности и состояние объектов.* Состояние, в котором находятся объекты, примененные строительные и отделочные материалы, оказывает непосредственное влияние на цену продажи или ставки аренды. Подразумевается различие между оцениваемым объектом и аналогами по фактору "состояние" на величину необходимых строительных работ, которые нужно провести, чтобы объекты сравнения максимально приблизились по своему состоянию к объекту оценки. Объект оценки здание гаража имеет состояние как неудовлетворительное, частично разрушено. Объекты аналоги имеют удовлетворительное состояние. В связи с этим к объектам аналогам будет применяться понижающая корректировка в размере 20%. Объект аналог №1 имеет хорошее состояние к нему будет применяться понижающая корректировка в размере 30%. Размер корректировки определен экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.. том 2 таблица 9.1.2
- *Корректировка на инженерные системы и дополнительное оборудование.* Объект оценки и Объекты аналоги имеют одинаковые инженерные коммуникации. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на наличие и правовое состояние земельного участка.* Объекты аналоги имеют оформленные земельные участки на праве собственности, Объект оценки не имеет оформленного земельного участка. По общему правилу при оформлении земельного участка под объектом недвижимости он может быть оформлен на праве аренды. Данный фактор является отрицательным для потенциального покупателя. В связи с этим к объектам аналогам будет применяться понижающая корректировка в размере 15%. Размер корректировки определен экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.. том 3 таблица 4.2
- *Корректировка на инфраструктуру и дополнительное оборудование.* Объект оценки и Объекты аналоги не имеют дополнительной инфраструктуры и оборудования. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на этаж.* Объекты аналоги и объект оценки расположены на первом этаже, Корректировка не применяется.
- *Корректировка на наличие отдельного входа.* Объект оценки имеет отдельный вход, корректировка не применяется.
- *Корректировка выход на красную линию.* Объект оценки расположен внутри квартала. Объекты аналоги выхода на красную линию, не имеют. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на доступность посещения и тип объекта.* Объект оценки, расположен на территории промышленной базы с пропускным режимом. Данный фактор является отрицательным для потенциального покупателя. Объекты аналоги №1, 4 имеют свободный выход на улицу в связи с этим к ним будет применена понижающая корректировка в размере 15%. Размер корректировки определен экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2012, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д. таблица 31.
- *Корректировка на материал стен.* Объекты оценки построен из кирпича, объекты аналоги построены из кирпича или бетонных блоков, Корректировка не применяется.

Таблица № 7-2. Объекты - аналоги для административно-офисного здания.

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, (сделки) руб.	12 200 000,00	13 514 854,00	8 576 705,00	15 000 000,00
общая площадь, кв.м.	380,00	350,00	228,60	430,00
Источник информации	https://move.ru/objects/istrinskiy_rayon_istra_ulica_lenina_d_25_22_53757284/	https://move.ru/objects/prodaetsya_ofis_kosmonavtov_b_r_2266206883/	https://move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ul_kirova_7_2275826163/	https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_430_m_762880104
Реализуемы права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Вид цены	предложения	предложения	предложения	предложения
Дата сделки	2016 г.	2016 г.	2016 г.	2016 г.
Месторасположение	г. Истра ул. Ленина д.25	Московская обл. г. Красногорск	Московская обл. г. Истра ул. Кирова	Московская обл. Истринский район дер. Духанино
Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное
Состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Инженерные коммуникации (наличие отопления)	все	все	все	все
Наличие и размер З.У. , кв.м.	нет	нет	нет	нет
Инфраструктура, дополнительное оборудование (наличие холодильников, грузоподъемных механизмов, парковки)	нет	нет	нет	нет
Этаж	первый, второй	первый	первый	первый, второй
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Выход на красную линию	нет	нет	нет	нет
Доступность посещения объекта и тип объекта	на территории промышленной базы	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Материал стен объекта	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич

Обоснование применяемых корректировок для производственного цеха №1.

- *Корректировка на объем реализуемых прав.* Все аналоги принадлежат владельцам на праве собственности, реализуемом в полном объеме, ограничений и обременений передаваемых прав собственности не выявлено, предполагается, что все сделки совершаются в равных условиях. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на условия финансирования.* У объекта оценки и объектов аналогов одинаковые условия финансирования одновременно наличными денежными средствами или через р\с (т.е. рыночные). Корректировка не применяется.
- *Корректировка на условия продажи.* Предполагается, что объекты аналоги выставлены с типичным сроком экспозиции для данного вида объектов с рыночными условиями продажи. Корректировка не применяется.

- *Корректировка на вид цены (стоимости).* В связи с тем, что данные по объектам аналогам выставлены в СМИ, предполагается снижение стоимости на уторговывание в связи с экономическим кризисом и большим числом предложений на рынке коммерческой недвижимости Московской области данная корректировка принимается равной 13% , определена экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.. том 2 таблица 6.3.1. Для административно-офисных зданий, при неактивной стадии рынка. Корректировка применялась ко всем объектам аналогам.
- *Корректировка на время продажи.* Все объекты выставлены на продажу в 2016 г., согласно анализу рынка значительных изменений цен не произошло, поэтому корректировка на время продажи не проводилась.
- *Корректировка на месторасположение.* Местоположение земельных участков является ключевым фактором в определении их стоимости. Объект оценки расположен в городе Дедовск Московской области, объект аналог №4 расположен в небольшом населенном пункте (деревне или поселке) Московской области. Данный фактор является отрицательным для потенциального покупателя. В связи с этим к данному объекту аналогу будет применена понижающая корректировка в размере 20%. Размер корректировки определен экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.. том 3 таблица 3.1.
- *Корректировка на функциональное назначение помещений.* Объекты аналоги имеют функциональное назначение административно офисное помещение или уже используются как офисное помещение. В связи с этим корректировка не применяется.
- *Корректировка на конструктивные особенности и состояние объектов.* Состояние, в котором находятся объекты, примененные строительные и отделочные материалы, оказывает непосредственное влияние на цену продажи или ставки аренды. Подразумевается различие между оцениваемым объектом и аналогами по фактору "состояние" на величину необходимых строительных работ, которые нужно провести, чтобы объекты сравнения максимально приблизились по своему состоянию к объекту оценки. Объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковое удовлетворительное состояние. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на инженерные системы и дополнительное оборудование.* Объект оценки и Объекты аналоги имеют одинаковые инженерные коммуникации. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на наличие и правовое состояние земельного участка.* Объект оценки и объекты аналоги не имеют оформленных земельных участков. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на инфраструктуру и дополнительное оборудование.* Объект оценки и Объекты аналоги не имеют дополнительной инфраструктуры и оборудования. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на этаж.* Объекты аналоги и объект оценки расположены на первом этаже, Корректировка не применяется.
- *Корректировка на наличие отдельного входа.* Объект оценки имеет отдельный вход, корректировка не применяется.
- *Корректировка выход на красную линию.* Объект оценки расположен внутри квартала. Объекты аналоги выхода на красную линию, не имеют. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на доступность посещения и тип объекта.* Объект оценки, расположен на территории промышленной базы с пропускным режимом. Данный фактор является отрицательным для потенциального покупателя. Объекты аналоги №2,3, 4 имеют свободный выход на улицу в связи с этим к ним будет применена понижающая корректировка в размере 10%. Размер корректировки определен экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2012, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.таблица 31.
- *Корректировка на материал стен.* Объекты оценки построен из сэндвич панелей, объекты аналоги построены из кирпича или бетонных блоков, Данный фактор является отрицательным для потенциального покупателя В связи с этим к объектам аналогам будет применяться понижающая корректировка в размере 15%. Размер корректировки определен экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром

финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.. том 1 таблица 9.1.2

Расчет стоимости объекта по сравнительному подходу произведен в **приложении №3**.

Проведя анализ рынка недвижимости г. Дедовск Оценщик не обнаружил предложений к продаже и информацию по сделкам некоторых видов объектов недвижимости. Это трансформаторные подстанции, холодные пристроенные помещения, навесы. В связи с этим оценщик принял решение отказаться от применения данного подхода в оценке стоимости данных объектов.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости, оцененная в рамках сравнительного подхода составляет :

№п/п	Наименование объекта недвижимости	Сравнительный подход, руб.,
1	- Навес, назначение: нежилое, площадь объекта 937,3 кв.м., Лит. Г7, №2 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
2	- Здание склада, назначение: объекты нежилого назначения, площадь объекта 484,4 кв.м., Лит. Б4, Б5, №3, 12, (в соответствии с тех.планом)адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	10 882 831,00
3	- Гараж, назначение: объекты транспорта, площадь объекта 380,8 кв.м., Лит. Б1, Б2, №4 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	6 449 002,00
4	- Цех, назначение: нежилое, площадь объекта 1528,5 кв.м., Лит.Б, №1 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	19 961 415,00
Объекты недвижимости без оформленных правоустанавливающих документов:		
5	- Офисное здание №5 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	4 686 975,00
6	- Навес №6 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
7	- Склад №7 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
8	- Навес №8 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
9	- Беседка №10 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
10	- Подстанция №11 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
11	- Помещение №13 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
12	- Помещение №14 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся

9.3 Расчет стоимости объекта методами доходного подхода.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

Этапы процедуры оценки при данном подходе:

- *Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).*

ПВД – представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A_{\text{ст}} \times S$$

$A_{\text{ст}}$ - средняя ставка аренды Объекта оценки,

S – площадь Объекта оценки.

- *Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода.*

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. 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.

Таким образом, величина потерь о незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$$K_{\text{нд}} = \frac{K_n \times n_c}{n_a}$$

$K_{\text{нд}}$ – коэффициент недоиспользования;

K_n - доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

n_c – средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

n_a – общее число арендных периодов в году.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на **коэффициент загрузки площадей (Кз)**, который определяется следующим образом:

$$K_z = 1 - K_{\text{нд}}$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недобора платежей) (K_n), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Таким образом, коэффициент сбора платежей (K_c) составит:

$$K_c = 1 - K_n$$

Итак, расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times K_z \times K_c$$

Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта недвижимости сверх арендных платежей, например, за пользование дополнительными услугами – прачечной, автомобильной стоянкой, то есть к прочим доходам можно отнести дополнительные средства, получение которых можно увязать с нормальным использованием объекта недвижимости.

• *Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.*

Эксплуатационные расходы (ЭР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Эксплуатационные расходы принято делить на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

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

Расходы на замещение – расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания. Обычно к таким элементам относят:

- кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие конструктивные элементы с коротким сроком службы;
- санитарно-техническое оборудование и электроарматура;
- элементы наружного благоустройства – пешеходные дорожки, подъездные дороги, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы.

Включение данной группы расходов в эксплуатационные расходы, связанные с нормальной эксплуатацией здания, обусловлено тем предположением, что владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости.

Таким образом, расчетная величина эксплуатационных расходов вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

• *Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта рядом способов в зависимости от выбранного метода оценки.*

Для определения текущей стоимости объекта, исходя из чистого операционного дохода, возможно использование двух методов:

- **метод прямой капитализации доходов;**
- **метод капитализации по норме отдачи на капитал;**

- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

Метод прямой капитализации – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции.

При этом нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации – учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих заложен в рыночных данных. Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных сделок, применять в российских условиях практически невозможно, в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на преобразовании всех денежных потоков как «сальдо реальных денег», которые он генерирует в процессе оставшегося срока экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату проведения оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал имеет с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

Метод дисконтированных денежных потоков - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

процедура расчетов данным методом имеет следующую последовательность:

- определение шагов и горизонта расчета.
- определение ожидаемого дохода (ПВД).
- определение возможных потерь от простоя и недобора арендной платы, расчет эффективного валового дохода.
- определение всех предполагаемых расходов.
- определение ставки дисконтирования.
- определение стоимости реверсии.
- определение чистой текущей стоимости объекта на дату оценки.

Метод капитализации по расчетным моделям – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Обоснование выбора метода доходного подхода и расчет стоимости объекта недвижимости

Метод оценки стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода выбран оценщиками в силу следующих обстоятельств.

В силу закона. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135 ФЗ. Статья 14. Права оценщика. Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

В силу положений федеральных стандартов оценки. ФСО 1. П.20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

В силу того, что данный метод апробирован и широко применяется российскими оценщиками.

Кроме того, после произведенного анализа вышеприведенных методов расчета стоимости, оценщики пришли к следующим выводам:

В связи с недостаточным периодом стабильности на рынке недвижимости, не превышающий на данный момент 2-3 лет, не считаю целесообразным выбирать прогнозный период более 5 лет. Так же следует учесть требование потенциального инвестора к срокам окупаемости и принесения доходов, эти сроки на сегодняшний день редко составляют более 5 лет. В связи с этим считаю целесообразно применить метод дисконтирования денежных потоков. Рассчитывается по формуле:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{V}{(1+r)^n}$$

где: V – рыночная стоимость объекта недвижимости,

CF_i – величина денежного потока в i - ый год прогнозного периода,

V – величина реверсии,

r – ставка дисконтирования в прогнозный период,

n – длительность прогнозного периода.

Учитывая равномерность принесения доходов и расходов от недвижимости, за шаг расчета принято полугодие (6 мес.).

Определение ставки дисконтирования

Создание (приобретение) и эксплуатация объекта недвижимости является самостоятельным бизнесом, требующим дохода. Ставка дисконтирования включает в себя:

безрисковую ставку;

премию за различные виды рисков.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

премия за низкую ликвидность;

премия за инвестиционный менеджмент.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости.

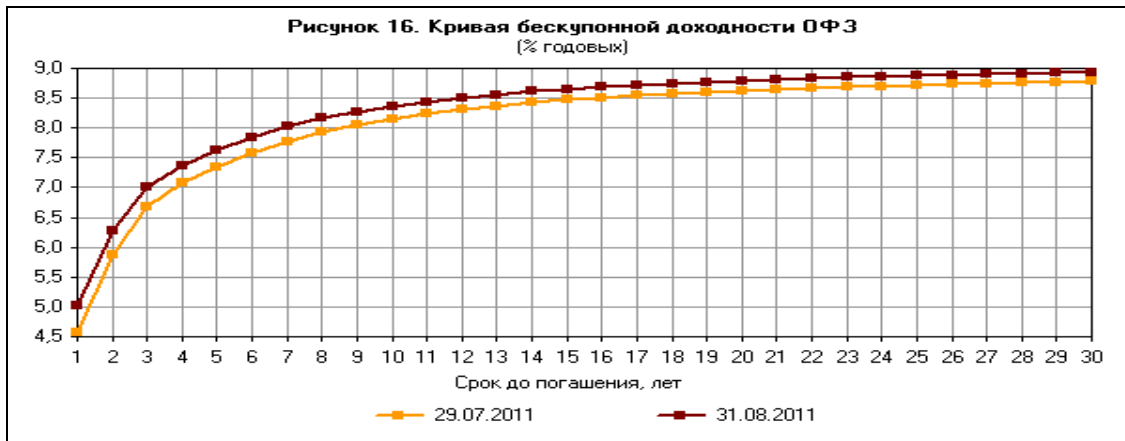
Ставка дисконтирования = Безрисковая ставка + Премии за риск.

Премия за риск рассчитывается суммированием значений рисков, присущих данному объекту недвижимости.

Определение безрисковой ставки

Актив считается безрисковым, если инвестор, вложивший в него средства в начале периода, точно знает, какова будет его стоимость в конце периода. Так как практически ни одна коммерческая структура не способна гарантировать полное отсутствие риска по инвестициям, в настоящее время наиболее предпочтительным является выбор в качестве безрисковой нормы- ставку, определенную по бескупонной доходности облигаций федерального займа (ОФЗ) со сроком до погашения, равным сроку, на который прогнозируются денежные потоки проекта.

Как видно из нижеприведенного графика бескупонной доходности облигаций федерального займа (ОФЗ) безрисковая ставка в течение холдингового периода (5 лет) определяется на уровне 7,5%



По данным сайта: <http://www.cbr.ru/>

Определение премии за риск инвестирования в различные объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются 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 вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, 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. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в Таблице «Факторы риска, влияющие на объект недвижимости».

Таблица № 8. Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1,0	2,0	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный							1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный		1								
Ускоренный износ здания	статичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный					1					
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный			1							
Количество наблюдений		1	2	3	0	2	0	1	0	0	0
Взвешенный итог		1	4	9	0	10	0	7	0	0	0
Сумма		31									
Количество факторов		9									
Средневзвешенное значение балла		3,444444444									
Величина поправки за риск		3,44%									

В связи с экономическим кризисом критерию общая экономическая ситуация присвоено наибольшее значение.

В связи с большим числом торговых объектов, критерию конкурирующие объекты присвоено наибольшее значение.

Критерию изменение законодательства присвоено среднее значение в связи с изменениями в расчете налогооблагаемой базы на имущество и землю.

Критериям криминогенные факторы и чрезвычайные ситуации присвоено наименьшее значение в связи предполагаемым оформлением договоров страхования на объекты оценки и незначительную вероятность наступления данных факторов.

Критериям финансовые проверки и юридическое сопровождение договоров аренды присвоено среднее значение в связи со средней вероятностью наступления данных факторов.

Источник информации: http://dpo-group.ru/real_estate/report4.asp?viewtype=print

Определение премии за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R_b \times L}{Q}$$

где:

П – премия за низкую ликвидность;

R_б - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах); По данным оценщика средний срок экспозиции данных объектов недвижимости составляет 6 мес. в наших расчетах мы принимаем срок экспозиции равный 6 мес.

Q- общее количество месяцев в году.

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной **3,75 %**, что соответствует шести месяцам экспонирования объекта.

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Премия за инвестиционный менеджмент – чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Данный риск с учетом недозагрузки и потерь может составлять от 2 до 5 %. В связи с тем, что помещение находится в отличном состоянии и представляет собой действующий склад требующий профессионального управления, величина риска устанавливается в 4%.

Таблица № 9. Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	7,5 %
Премия за риск	3,44 %
Премия за низкую ликвидность	3,75
Премия за инвестиционный менеджмент	4 %
Ставка дисконтирования (г)	18,69%

Таким образом, определенная нами по выше изложенной методике ставка дисконтирования для объекта недвижимости составляет 18,69 %.

Определение потенциального валового дохода.

Расчет потенциального валового дохода осуществляется на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов (рыночных ставок арендной платы).

Таким образом, ставка арендной платы для Объекта оценки административно офисного здания будет определяться, как средняя ставка арендной платы по выбранным объектам и составит **5679** руб./кв.м./год.

Согласно фактически и согласно технической документации на оцениваемый объект, общая площадь объекта составляет 180 кв.м.

Таким образом, ставка арендной платы для Объекта оценки производственных помещений и складов будет определяться, как средняя ставка арендной платы по выбранным объектам и составит **4968** руб. /кв.м./год.

Расчет арендных ставок для административно-офисного здания.

Наиболее применимым и повсеместно используемым подходом является сравнительный подход на базе экстракции рынка. Производится анализ арендных ставок в заданном сегменте рынка, подбираются аналоги и производится их корректировка с выходом на величины арендных ставок образца.

Расчет размера арендных ставок будет выполнен методом прямого сравнения, выбор данного обусловлен наличием большого числа предложений на рынке аренды коммерческой недвижимости Московской области и целям и задачам настоящей оценки.

В качестве объектов - аналогов были взяты нежилые помещения, которые либо уже использовались под офисы класса D, либо свободной планировки с возможностью использования под деятельность аналогичного оцениваемому Объекту. Также, внимание уделялось тому, оцениваемого Объекта и аналогов было минимальное количество различий, и внести корректировку.

Расчет стоимости выполнен в **приложении №5**

Обоснование применяемых корректировок для административно-офисного здания.

- *Корректировка на Форму реализации.*
Все объекты сдаются с условиями долгосрочной аренды. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на Юридические передаваемые права.* Все объекты сдаются в аренду собственниками с правами "прямой" аренды. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на вид цены (стоимости).* В связи с тем, что данные по объектам аналогам выставлены в СМИ, предполагается снижение стоимости на уторговывание в связи с экономическим кризисом и большим числом предложений на рынке коммерческой недвижимости Московской области данная корректировка принимается равной 6% , определена экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д. том 1 таблица 6.4.1. Для административно-офисных зданий, при неактивной стадии рынка. (расширенный диапазон). Корректировка применялась ко всем объектам аналогам.
- *Корректировка на месторасположение.* Объекты аналоги и оцениваемый объект расположены в одинаковых социально-экономических зонах и пешеходных потоках. В связи с этим корректировка не применялась.
- *Корректировка на функциональное назначение помещений.* Объекты аналоги имеют функциональное назначение административно-офисное, объект оценки имеет назначение административно - офисное. В связи с этим корректировка не применяется.
- *Корректировка на конструктивные особенности и состояние объектов.* Состояние, в котором находятся объекты, примененные строительные и отделочные материалы, оказывает непосредственное влияние на цену продажи или ставки аренды. Подразумевается различие между оцениваемым объектом и аналогами по фактору "состояние" на величину необходимых строительных работ, которые нужно провести, чтобы объекты сравнения максимально приблизились по своему состоянию к объекту оценки. Объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковое состояние, корректировка не применяется.
- *Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.* Объекты аналоги и оцениваемый объект имеют одинаковые инженерные коммуникации, корректировка не применяется.
- *Корректировка на наличие улучшений и дополнительных условий.* В связи с тем, что улучшений нет, дополнительных условий и инфраструктуры нет, корректировка не применялась.
- *Корректировка на масштаб.* Объект оценки относится к категории помещения до 300 кв.м. объекты аналоги относятся к помещениям от 300 до 1000 кв.м. в связи с этим к объектам аналогам будет

применена понижающая корректировка в размере 5% на масштаб. Размер корректировки определен экспертным путем на основе анализа рынка недвижимости Московской области.

- *Корректировка на доступность посещения и тип объекта.* Объект оценки, расположен на территории промышленной базы с пропускным режимом. Данный фактор является отрицательным для потенциального покупателя. Объекты аналоги №1,2,4 имеют свободный выход на улицу в связи с этим к ним будет применена понижающая корректировка в размере 20%. Размер корректировки определен экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д. таблица 8.2.2.

Обоснование применяемых корректировок для производственных и складских зданий.

- *Корректировка на Форму реализации.* Все объекты сдаются с условиями долгосрочной аренды. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на Юридические передаваемые права.* Все объекты сдаются в аренду собственниками с правами "прямой" аренды. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на вид цены (стоимости).* В связи с тем, что данные по объектам аналогам выставлены в СМИ, предполагается снижение стоимости на уторговывание в связи с экономическим кризисом и большим числом предложений на рынке коммерческой недвижимости Московской области данная корректировка принимается равной 6% , определена экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д. том 1 таблица 6.4.1. Для низко классных производственных объектов, при неактивной стадии рынка. (расширенный диапазон). Корректировка применялась ко всем объектам аналогам.
- *Корректировка на месторасположение.* Местоположение земельных участков является ключевым фактором в определении их стоимости. Объект оценки расположен в городе Дедовск Московской области, объект аналог №2 расположен в небольшом населенном пункте (деревне или поселке) Московской области. Данный фактор является отрицательным для потенциального покупателя. В связи с этим к данному объекту аналогу будет применена понижающая корректировка в размере 20%. Размер корректировки определен экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д. том 3 таблица 3.1.
- *Корректировка на функциональное назначение помещений.* Объекты аналоги имеют функциональное назначение нежилое помещение, Свободного назначения или используются как склад или производство. В связи с этим корректировка не применяется.
- *Корректировка на конструктивные особенности и состояние объектов.* Состояние, в котором находятся объекты, примененные строительные и отделочные материалы, оказывает непосредственное влияние на цену продажи или ставки аренды. Подразумевается различие между оцениваемым объектом и аналогами по фактору "состояние" на величину необходимых строительных работ, которые нужно провести, чтобы объекты сравнения максимально приблизились по своему состоянию к объекту оценки. Объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковое состояние, корректировка не применяется.
- *Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.* Объекты аналоги и оцениваемый объект имеют одинаковые инженерные коммуникации, корректировка не применяется.
- *Корректировка на наличие улучшений и дополнительных условий.* В связи с тем, что улучшений нет, дополнительных условий и инфраструктуры нет, корректировка не применялась.
- *Корректировка на наличие отдельного входа.* Объект оценки и объекты аналоги имеют отдельный вход Корректировка не применялась.
- *Корректировка на доступность посещения и тип объекта.* Объект оценки и объекты аналоги расположены на территории промышленных баз, в связи с этим корректировка не применялась.

Согласование скорректированных цен за кв.м. объектов-аналогов будет произведено с помощью расчета средне арифметической стоимости кв.м. объектов аналогов, данное согласование выбрано из-за эффективности и удовлетворения ФЗ "Об оценочной деятельности...", в котором установлено, что рыночной стоимостью является наиболее вероятное значение.

Прогноз доходов и расходов

Согласно «Справочнику Оценщика Недвижимости» изд. г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д. том2 таб. 4.2 предполагается увеличение размера арендной платы на 5% в год. Прогнозируется не изменение величины расходов.

Определение возможных потерь от простоя помещения и потерь от недобора арендной платы.

предполагается недозагрузка помещения 10% в год. (для производственного цеха №1 в первые полгода для производства ремонта 100%)

Поскольку предполагается оплата арендной платы за месяц в перед К, не оплаты равен 1.

Условно переменные эксплуатационные расходы.

К условно переменным относятся расходы, размеры которых зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (телефон, электроэнергия и д.д.).

В данном случае мы предполагаем заключение договоров аренды, при которых все расходы данного типа несет арендатор. По этому размер этих расходов будет считаться нулевым.

Условно-постоянные расходы.

К условно постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (налоги на имущество, страхование и т.д.).

Общая величина налога на имущество (ФЗ "О налоге на имущество .." №115 от 12.11.2003 г.), рассчитанная по данным прогноза на базовый период составит 2,2 % в год от величины (стоимости приобретения), которая определяется исходя из расчетной стоимости имущества по результатам затратного и сравнительного подхода (принимается их среднее значение, что учитывает предпочтение инвесторов, как ориентированных на строительство объектов, так и на приобретение их на рынке недвижимости.

Расходы на страхование составят 0,55 % от стоимости приобретения (по данным страховой компании ОАО "Росгострах" филиал в г. Коврове тел. 2-22-23).

Расходы на охрану имущества предполагается оплачивает арендатор.

Коммунальные расходы предполагается оплачивает арендатор.

Налог на прибыль рассчитывается отдельно для каждого квартала в зависимости от денежных потоков исходя из ставки 20 %.

Итого условно постоянные расходы, с учетом расходов на замещение составляют. Предполагается увеличение расходов на 5% в год.

Расходы на замещение .

Ежегодные расходы на замещение обычно принимаю до 3% от стоимости СМР (стоимости Замещения), аналогично нормам амортизационных отчислений, в зависимости от нормативного и оставшегося срока службы конструктивных элементов здания. В случае проведения в начальные расчетные периоды ремонтных работ, для первого расчетного периода данный вид расходов не учитывается. В данном случае принимаем величину расходов на замещение 3%, что по смыслу предполагает оставшийся срок службы 50- лет, а затраты на проведения ремонта объекта в пределах 14% его стоимости один раз в 6-7 лет.

Стоимость реверсии.

На стоимость реверсии, т.е. выручки от продажи объекта в конце прогнозного периода владения, влияет текущая стоимость объекта, возможное повышение стоимости недвижимости, износ, затраты на совершение сделки, индекс общей инфляции.

Принимая во внимание прогнозы ведущих аналитических агентств, прогнозируется подъем стоимости до 4% в год начиная со второго года. (данные на основе «Справочнику Оценщика Недвижимости» изд. г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д. том2 таб. 5.2).

Вероятная цена продажи объекта в конце периода владения рассчитывается как величина, равная предполагаемой стоимости приобретения, увеличенной исходя из предполагаемых изменений цен на недвижимое имущество. При предполагаемой продаже объекта в конце периода владения учитываются расходы на реализацию, до 10% вознаграждение риэлтеру (ставка определена экспертным путем из сложившихся обычаев делового оборота на территории Московской области).

Расчет стоимости дисконтированием денежных потоков приведен в **приложении №6**

Проведя анализ рынка недвижимости г. Дедовск Оценщик не обнаружил предложений к продаже и информацию по сделкам по сдаче в аренду некоторых видов объектов недвижимости. Это трансформаторные подстанции, холодные пристроенные помещения, навесы. В связи с этим оценщик принял решение отказаться от применения данного подхода в оценке стоимости данных объектов.

Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная методом дисконтирования денежных потоков составляет:

№п/п	Наименование объекта недвижимости	Доходный подход, руб.
1	- Навес, назначение: нежилое, площадь объекта 937,3 кв.м., Лит. Г7, №2 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
2	- Здание склада, назначение: объекты нежилого назначения, площадь объекта 484, 4 кв.м., Лит. Б4, Б5, №3, 12, (в соответствии с тех.планом)адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	11 514 869,00
3	- Гараж, назначение: объекты транспорта, площадь объекта 380,8 кв.м., Лит. Б1, Б2, №4 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	7 827 774,00
4	- Цех, назначение: нежилое, площадь объекта 1528, 5 кв.м., Лит.Б, №1 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	31 979 148,00
Объекты недвижимости без оформленных правоустанавливающих документов:		
5	- Офисное здание №5 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	6 202 330,00
6	- Навес №6 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
7	- Склад №7 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
8	- Навес №8 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
9	- Беседка №10 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
10	- Подстанция №11 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
11	- Помещение №13 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся
12	- Помещение №14 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	не применялся

9.4 Согласование результатов оценки объекта.

Используя результаты, полученные в рамках трех подходов к оценке, необходимо рассчитать долю каждого из используемых подходов в определении итоговой стоимости.

Различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов.

Решение вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Метод математического взвешивания использует процентное взвешивание.

При субъективном взвешивании цель такая же, как и при методе математического взвешивания, цель – выйти на единую оценочную стоимость, но при этом подходе не используется процентное взвешивание. Оценочное заключение базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода. Во главе угла стоят профессиональный опыт и суждения оценщика.

Для выбора конечной величины стоимости использован подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Данный метод выбран в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135 ФЗ. Статья 14. Права оценщика. Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

В силу положений федеральных стандартов оценки. ФСО 1. П.20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Как наиболее полное соответствие целям и задачам настоящей оценки.

При выборе весовых коэффициентов принимались во внимание следующие соображения с учетом возможной мотивации потенциальных инвестора и продавца:

1. Стоимость доходной недвижимости лучше всего измерять суммой ожидаемых от нее доходов. Затраты же на её воспроизводство не отражают стоимости прогнозируемых доходов. Доходный подход позволяет учесть инвестиционный потенциал объекта, но, по мнению оценщика, погрешность его состоит в использовании прогнозных данных по доходу, реверсии и темпам роста недвижимости.

2. Результат, полученный сравнительным подходом, как правило, соответствует ситуации, сложившейся на рынке недвижимости. Считается, что ни при каких условиях покупатель не купит товар дороже, чем продающийся аналогичный на рынке, продавец не будет продавать товар дешевле, чем аналогичный продающийся на рынке.

Анализируя все вышесказанное и применимость каждого метода, оценщик произвел следующую оценку факторов, влияющих на вес значения каждого подхода:

1. Степень соответствия, наиболее значимый вес присвоен сравнительному подходу так как он более полно отражает ситуацию на рынке недвижимости и соотносится к использованию результатов оценки - продажа имущества.

2. Степень достоверности и достаточности исходных данных, используемых в каждом из подходов, в данном критерии наибольшее значение решено присвоить сравнительному подходу так как все данные для расчета сравнительного подхода брались из открытых источников информации наиболее проверяемы и достоверны, доходному подходу присвоен наименьший весовой коэффициент.

3. Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объектов оценки. В связи с тем, что наиболее полно на определение стоимости объекта в связи с его месторасположением и характеристиками рынка определяется с помощью сравнительного подхода ему присвоен наибольший вес.

4. Надежность расчетов и процедур анализа, проведенных в используемых подходах. Сравнительному подходу присвоено наибольшее весовое значение в связи с использованием наименьших данных прогноза о состоянии рынка в будущем и наименьшем применением математических расчетов в подходе.

5. Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов. Сравнительному подходу присвоено наибольшее весовое значение в связи с использованием наименьших экспертных мнений.

Таблица № 11. Расчет веса подхода в оценке стоимости.

№ п/п	Критерий согласования	Сравнительный	Затратный	Доходный
1	Степень соответствия			
1.1	задаче оценки	60	20	20
1.2	цели оценки	60	20	20
1.3	функциональному назначению объекта оценки	40	30	30
1.4	оцениваемым правам	40	30	30
2	Степень достоверности и достаточности исходных данных, используемых в каждом из подходов	40	30	30
3	Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объектов оценки	80	10	10
4	Надежность расчетов и процедур анализа, проведенных в используемых подходах	60	20	20
5	Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов	20	60	20
<i>Средний ранг, баллы</i>		50,0	27,5	22,5
<i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед административно-офисное здание</i>		0,50	0,28	0,23
стоимость с учетом коэффициента веса подхода, руб.		2343487,50	2184992,70	1395524,26
Итоговая рыночная стоимость, руб.		5 924 004		
Производственный цех, стоимость с учетом коэффициента веса подхода, руб.		9980707,50	6553223,88	7195308,24
Итоговая рыночная стоимость, руб.		23 729 240		
Здание склада 3, 12 стоимость с учетом коэффициента веса подхода, руб.		5441415,50	1395626,38	2590845,44
Итоговая рыночная стоимость, руб.		9 427 887		
Здание гаража. стоимость с учетом коэффициента веса подхода, руб.		3224501,00	1055710,43	1761249,07
Итоговая рыночная стоимость, руб.		6 041 460		

Согласование стоимости объектов оценки, к которым был применен только один подход в оценке стоимости, не производилось.

Таким образом Рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

- Навес, назначение: нежилое, площадь объекта 937,3 кв.м., Лит. Г7, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	468 934 (четыреста шестьдесят восемь тысяч девятьсот тридцать четыре) рубля
- Здание склада, назначение: объекты нежилого назначения, площадь объекта 484, 4 кв.м., Лит. Б4, Б5, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	9 427 887 (девять миллионов четыреста двадцать семь тысяч восемьсот восемьдесят семь) рублей
- Гараж, назначение: объекты транспорта, площадь объекта 380,8 кв.м., Лит. Б1, Б2, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	6 041 460 (шесть миллионов сорок одна тысяча четыреста шестьдесят) рублей
- Цех, назначение: нежилое, площадь объекта 1528, 5 кв.м., Лит.Б, адрес (местонахождение) объекта:	23 729 240 (двадцать три миллиона семьсот двадцать девять тысяч двести сорок) рублей

Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	
- Офисное здание №5 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	5 924 004 (пять миллионов девятьсот двадцать четыре тысячи четыре) рубля
- Навес №6 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	630 382 (шестьсот тридцать тысяч триста восемьдесят два) рубля
- Склад №7 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	72 044 (семьдесят две тысячи сорок четыре) рубля
- Навес №8 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	432 262 (четыреста тридцать две тысячи двести шестьдесят два) рубля
- Беседка №10 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	45 027 (сорок пять тысяч двадцать семь) рублей
- Подстанция №11 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	196 096 (сто девяносто шесть тысяч девяносто шесть) рублей
- Помещение №13 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	531 408 (пятьсот тридцать одна тысяча четыреста восемь) рублей
- Помещение №14 (в соответствии с тех.планом), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Истринский район, г.Дедовск, ул. Больничная, д.8	1 406 712 (один миллион четыреста шесть тысяч семьсот двенадцать) рублей
ИТОГО	48 905 456 (сорок восемь миллионов девятьсот пять тысяч четыреста пятьдесят шесть) рублей

Итого:

48 905 456 (сорок восемь миллионов девятьсот пять тысяч четыреста пятьдесят шесть) рублей, с учетом НДС

Отчет подготовил:

Оценщик

Седов Артем Сергеевич

Руководитель

Седов Артем Сергеевич

10. Перечень используемых данных, документов и материалов.

Стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)".
2. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".
3. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (ССО 2015)

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс РФ
2. Земельный кодекс РФ
3. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Другие данные и литература, используемые в отчете:

1. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова "Оценка недвижимости"
2. С.Г. Грибовский "Оценка доходной недвижимости"
3. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости.
4. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие.
5. МОНИТОРИНГ № 1,2,3 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ Ясекевич
6. Петров В.И. "Оценка стоимости земельных участков".
7. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)
8. «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2010, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.

ПРИЛОЖЕНИЯ.