

ОЦЕНЩИК ИП Снегирева Ольга Николаевна

тел.: 8-919-272-70-00

Член НП Саморегулируемая организация «Ассоциации Российских Магистров Оценки».
Полис страхования ответственности оценщика № 922/1224823503 от 04.06.2017г., СПАО «РЕСО-Гарантия»,
действующий до 03.06.2018г.,
ИНН 463226676525; ОГРИП 311463222700132; р/с 40802810819200013345 в ОАО АКБ "АВАНГАРД" Г.
МОСКВА, БИК 044525201

ОТЧЕТ № 47/2017

об определении рыночной стоимости объектов оценки

Объекты оценки:

1. Склад, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общая площадь 1004,6 кв.м., инв. № 095:031-1681, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, а, а1, кадастровой номер 50:21:0010220:193
2. Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения зданий, строений, сооружений, общая площадь 1212 кв.м., кадастровой номер 50:21:0010220:98

Адрес местонахождения: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Булатниковская, владение 1

Заказчик:

ООО «Видновский Торговый Дом»

Исполнитель:

ИП Снегирева Ольга Николаевна

Дата проведения оценки:

22 июня 2017 года

Дата составления отчета:

22 июня 2017 года

Основание для проведения оценки:

Договор на выполнение работ по оценке №15.05 от 15.05.2017 г.

ОЦЕНЩИК ИП Снегирева Ольга Николаевна

тел.: 8-919-272-70-00

Член НП Саморегулируемая организация «Ассоциация Российских Магистров Оценки».
Полис страхования ответственности оценщика № 922/1224823503 от 04.06.2017г., СПАО «РЕСО-Гарантия»,
действующий до 03.06.2018г.,
ИНН 463226676525; ОГРИП 311463222700132 р/с 40802810819200013345 в ОАО АКБ "АВАНГАРД" Г.
МОСКВА, БИК 044525201

Конкурсному управляющему
ООО «Видновский Торговый Дом»
Залогину Н.Н.

Сопроводительное письмо

Уважаемый Николай Николаевич!

По Вашему запросу выполнена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости - Склад, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общая площадь 1004,6 кв.м., инв. № 095:031-1681, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, а, а1, кадастровой номер 50:21:0010220:193 на земельном участке категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения зданий, строений, сооружений, общая площадь 1212 кв.м., кадастровой номер 50:21:0010220:98, адрес местонахождения: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Булатниковская, владение 1. Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества. Основание проведения оценки: Договор №15.05 от «15» мая 2017 г. между Заказчиком ООО «Видновский Торговый Дом», в лице конкурсного управляющего Залогина Н.Н., действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 16.11.2016 года по делу №А40-185438/16-95-190 и Исполнителем ИП Снегиревой О.Н. (ОГРИП 311463222700132), действующим на основании Свидетельства о Государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 46 №001625870 от 15.08.2011 г. и Свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей 46 №001731920 от 06.06.2013г.

При проведении оценки исходили из допущения, что объект не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об имуществе.

При выполнении настоящего отчета оценщик руководствовался требованиями Закона РФ №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО 1), Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО 2), Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. №299 (далее – ФСО 3); Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года N 611 (далее – ФСО 7), Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

Проверка финансовых и иных материалов, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет последний. Части прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке рыночной стоимости, Оценщик пришел к следующему заключению.

Рыночная стоимость объекта оценки - Склад, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общая площадь 1004,6 кв.м., инв. № 095:031-1681, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, а, а1, кадастровой номер 50:21:0010220:193 на земельном участке категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения зданий, строений, сооружений, общая площадь 1212 кв.м., кадастровой номер 50:21:0010220:98, адрес местонахождения: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Булатниковская, владение 1 по состоянию на «22» июня 2017 г. составляет:

15 037 404

(Пятнадцать миллионов тридцать семь тысяч четыреста четыре) руб. в том числе НДС

	Наименование (лит.)	Итоговая рыночная стоимость, руб. с НДС
	Склад, общей площадью 1004,3 кв.м., кадастровый номер 50:21:0010220:193 на земельном участке площадью 1212 кв.м., кадастровый номер 50:21:0010220:98	15 037 404
	<i>в том числе:</i>	
1	Склад, общей площадью 1004,3 кв.м., кадастровый номер 50:21:0010220:193	11 404 136
2	Земельный участок (кадастровый номер 50:21:0010220:98)	3 633 268

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике проведения оценки использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Телефон: 8-919-272-70-00

С уважением,
Снегирева О.Н.



1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о заказчике	8
1.4. Сведения об оценщике	8
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	11
1.8. Процесс проведения оценки	12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	13
2.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	13
2.3. Описание объектов оценки	15
2.4. Анализ наиболее эффективного использования	25
2.5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ..	26
2.5.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА 2016 ГОД	26
2.5.3. Анализ рынка объектов оценки	36
2.6. Анализ ликвидности	45
3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	48
3.1. Определение рыночной стоимости с использованием Затратного подхода	49
3.2. Определение рыночной стоимости с использованием Сравнительного подхода	68
3.3. Определение рыночной стоимости с использованием Доходного подхода	78
4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	107
5. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ	110
Список использованных источников	111

1. Общие положения, основные факты и выводы

1.1. Основные факты и выводы¹

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Объекты оценки:</p> <ol style="list-style-type: none"> Склад, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общая площадь 1004,6 кв.м., инв. № 095:031-1681, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, а, а1, кадастровой номер 50:21:0010220:193 Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения зданий, строений, сооружений, общая площадь 1212 кв.м., кадастровой номер 50:21:0010220:98 Адрес местонахождения: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Булатниковская, владение 1
<u>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</u>	
Результаты оценки объекта оценки по затратному подходу	11 807 475 (Одиннадцать миллионов восемьсот семь тысяч четыреста семьдесят пять) руб. в том числе НДС
Результаты оценки объекта оценки по сравнительному подходу	16 329 918 (Шестнадцать миллионов триста двадцать девять тысяч девятьсот восемнадцать) руб. в том числе НДС
Результаты оценки объекта оценки по доходному подходу	14 282 760 (Четырнадцать миллионов двести восемьдесят две тысячи семьсот шестьдесят) руб. в том числе НДС
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	15 037 404 (Пятнадцать миллионов тридцать семь тысяч четыреста четыре) руб. в том числе НДС
Нормативные документы, использованные при проведении оценки	<ol style="list-style-type: none"> Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Федеральный закон РФ от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО 1). Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО 2). Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО 3); Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года N 611 (далее – ФСО 7), Стандарты и правила оценочной деятельности НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».
Порядковый номер отчета	47/2017

¹ В соответствии с ФСО № 3

1.2. Задание на оценку ²

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии))	Объекты оценки: 2. Склад, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общая площадь 1004,6 кв.м., инв. № 095:031-1681, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, а, а1, кадастровой номер 50:21:0010220:193 2. Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения зданий, строений, сооружений, общая площадь 1212 кв.м., кадастровой номер 50:21:0010220:98 Адрес местонахождения: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Булатниковская, владение 1
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> – Свидетельство о государственной регистрации права 50 БА № 392638 от 27.05.2015 г.; – Свидетельство о государственной регистрации права 50 БА № 392850 от 27.05.2015 г.; – Технический паспорт здания от 20.02.2008г.; – Кадастровая выписка о земельном участке от 27.09.2012г. № МО-12/ЗВ-700878.
Балансовая стоимость	Не предоставлена Заказчиком
Текущее использование	Частично эксплуатируется, большая часть –не эксплуатируется
Наиболее эффективное использование	Производственно-складские помещения с помещениями бытового назначения и помещениями свободного назначения (торгово-офисные)
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки №15.05 от 15.05.2017 г.
Имущественные права	Право собственности
Наименование собственника Объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Видновский Торговый дом» ООО «Видновский Торговый дом» Юр. адрес: 127051, г. Москва, Сухаревский переулок, д.9, стр.1, офис 36. Тел. 8-495-741-40-37 ИНН 7702827725, КПП 770201001, ОГРН 5137746145092, дата регистрации 2 декабря 2013 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемое право – право собственности. Ограничения (обременения) оцениваемых прав ³ : 1) здание: № 50:21:0010220:193-50/021/2017-1 от 16.03.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 50-50/021-50/021/008/2016-3026/2 от 29.02.2016 (Аренда) № 50-50/021-50/021/006/2015-4771/1 от 01.12.2015 (Ипотека) 2) земельный участок: № 50:21:0010220:98-50/021/2017-1 от 16.03.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 50-50/021-50/021/008/2016-3026/3 от 29.02.2016 (Аренда) № 50-50/021-50/021/006/2015-4772/1 от 01.12.2015 (Ипотека)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества
Задача оценки	Консультирование заказчика о наиболее вероятной цене

² В соответствии с ФСО №№ 1,7³ Расчету подлежит полное право собственности, без учета ограничения (обременения)

	объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы Заказчиком для принятия управленческих решений в условиях конкурсного производства. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ограничения отсутствуют
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата проведения оценки	22 июня 2017 года
Срок проведения оценки	15-22 июня 2017 года
Дата составления отчета	22 июня 2017 года
Дата осмотра Объекта оценки	15 июня 2017 года (осмотр производился доверенным лицом)
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. 5. С момента осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, которые могли бы повлиять на результаты оценки. <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость	Не приводит
Перечень использованных при проведении оценки данных	<ul style="list-style-type: none"> - Данные веб-сайтов, www.kvmeter.ru, realty.dmir.ru, www.avito.ru, др.; - Данные, полученные при непосредственном изучении и осмотре объекта оценки; - Собственные исследования рынка; - Данные агентств недвижимости г. Москвы и Московской области по существующим вариантам продажи объектов недвижимости; - «Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород, 2016г.

1.3. Сведения о заказчике³

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Видновский Торговый дом» ООО «Видновский Торговый дом» в лице конкурсного управляющего Залогина Николая Николаевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 16.11.2016 года по делу №А40-185438/16-95-190 ИНН 7702827725, КПП 770201001
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН 5137746145092, дата регистрации 2 декабря 2013 г.
Адрес места нахождения	Юр. адрес: 127051, г. Москва, Сухаревский переулок, д.9, стр.1, офис 36. Тел. 8-495-741-40-37

1.4. Сведения об оценщике⁴

Организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН;	ИП Снегирева О.Н. Индивидуальный предприниматель Снегирева Ольга Николаевна ОГРНИП 311463222700132 дата присвоения 15.08.2011г. ИНН 463226676525 р/с 40802810819200013345 в ОАО АКБ "АВАНГАРД" Г. МОСКВА, БИК 044525201
Адрес места нахождения	305038, г. Курск, пр-т Хрущева, д.17, кв.19
Фамилия, имя, отчество оценщика	Снегирева Ольга Николаевна Контактный телефон: +7-919-272-7000 Почтовый адрес: 305038, г. Курск, пр-т Хрущева, д.17, кв.19 E-mail: oцена@hotmai.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член НП Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки ((ИНН 7717528407), ул. Ленинская Слобода, д.26, г. Москва, 115280, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru) дата вступления: 03.10.2006 г., реестровый номер: №130 от 03.10.2006г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Базовое профессиональное образование по оценке стоимости предприятий (бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 412212 выдан 10.12.2005 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2005 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика № 922/1224823503 от 04.06.2017г., СПАО «РЕСО-Гарантия», действующий до 03.06.2018г.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Снегирева Ольга Николаевна 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

³ В соответствии с ФСО № 3⁴ В соответствии с ФСО № 3

	<p>деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Снегирева Ольга Николаевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Снегирева Ольга Николаевна 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>
--	---

1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ⁵

Настоящий отчет ограничивается следующими условиями:

1. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных частей, положений и выводов отчета вне его общего контекста является некорректным и может привести к искажению информации.
2. Оценщик (доверенное лицо) лично производил осмотр объектов оценки, данные фотофиксации и описание объекта представлены в соответствующем разделе настоящего отчета.
3. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (согласно ФСО №1). Оценщик провел осмотр объекта оценки до даты оценки. Предполагается, что с момента осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, которые могли бы повлиять на результаты оценки.
4. В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
5. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводилась. Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Собственность считается свободной от каких-либо обременений, претензий и исков со стороны третьих лиц.
6. Владелец объекта оценки управляет им исходя из наилучших интересов.
7. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными (см. Приложение к отчету). Вместе с тем, учитывая рыночную ситуацию, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации и допускает вероятность искажения отдельных

⁵ В соответствии с ФСО № 3

- данных, как по объективным, так и по субъективным причинам.
8. Чертежи и схемы, если таковые приведены в отчете, являются приблизительными и призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемых объектах и не должны быть использованы в каких-либо других целях.
 9. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) этих факторов.
 10. Оценщик не проводил землеизмерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за таковые. Если не указано иное, Оценщик исходит из того, что не существует фактов выхода за территорию, нарушения положений зонирования, санитарных и экологических норм или иных нарушений действующего законодательства, касающихся объектов оценки.
 11. Оценщик не производил измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором по оценке.
2. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с объектами оценки или имущественными правами, связанными с объектами, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством РФ либо оговариваемых отдельными соглашениями.
3. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
4. Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условия не упоминать имя Оценщика или отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
6. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ⁶

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федерального закон РФ от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО 1).

⁶ В соответствии с ФСО № 3

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО 2).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО 3);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года N 611 (далее – ФСО 7),

Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Стандартов и правила оценочной деятельности НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии со ст.3 Федерального закона от 25.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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 с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.⁷

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки – спроса и предложения, замещения, баланса, соответствия. Кроме того, на рыночную стоимость влияют такие экономические факторы, как полезность, покупательная стоимость и т.д. другими словами, рыночная стоимость отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, и ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения.

⁷ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2) от 20.07.2007 г.

1.8. Процесс проведения оценки⁸

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки.
2. Составление задания на оценку. Задание на оценку должно содержать следующую информацию:
 - а) объект оценки;
 - б) имущественные права на объект оценки;
 - в) цель оценки;
 - г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
 - д) вид стоимости;
 - е) дата оценки;
 - ж) срок проведения оценки;
- з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.
3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа.
4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.
5. Анализ Объекта оценки.
6. Интервью с представителями собственника.
7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.
8. Расчет рыночной стоимости.
9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.
10. Написание отчета об оценке.

⁸ В соответствии с ФСО № 1

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ¹⁰

Оценщику заказчиком были представлены свидетельство о государственной регистрации права собственности объекта оценки. Из документов, характеризующих количественные и качественные характеристики объекта оценки, был предоставлен технический паспорт здания, кадастровая выписка о земельном участке. Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

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

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

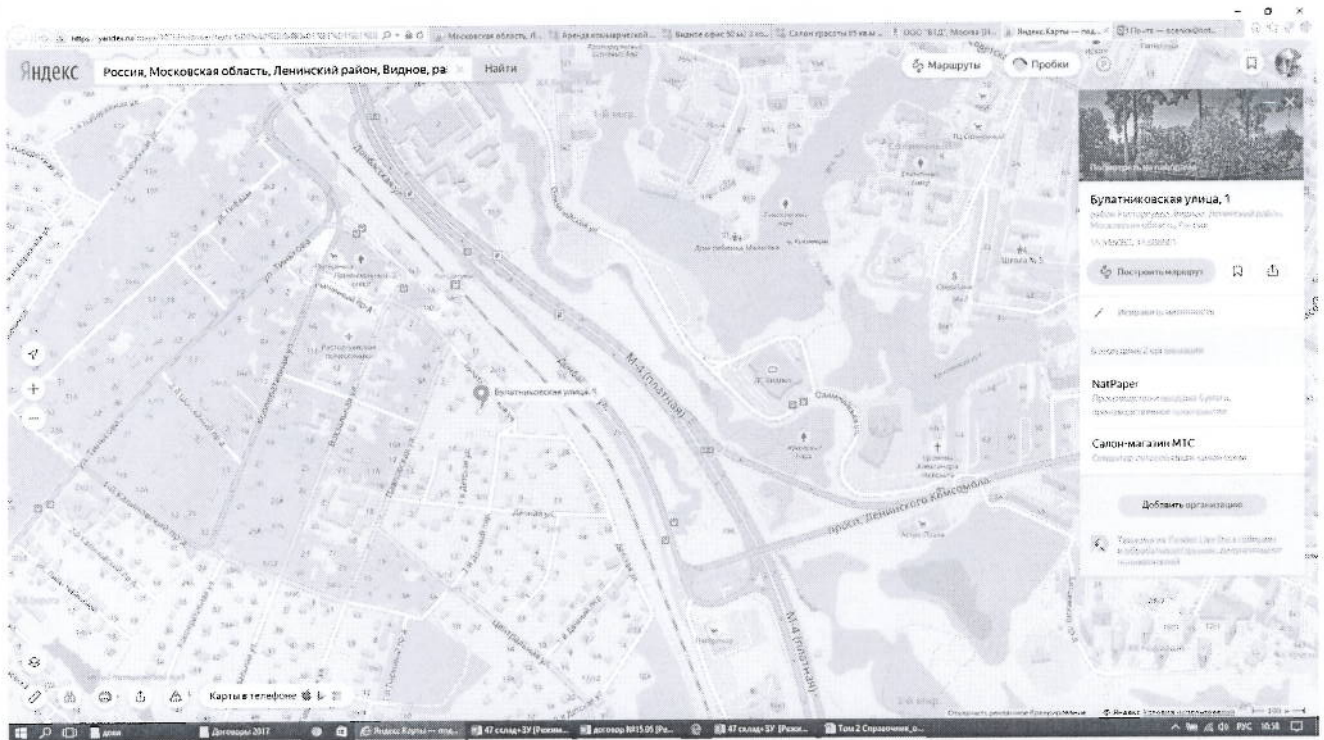
В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются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

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

2.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Оцениваемые объекты расположены: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Булатниковская, владение 1. Улица является второстепенной улицей города, не имеет прямого выхода на автомагистраль. Неподалёку расположены железнодорожные пути, железнодорожная станция «Расторгуево» (пассажирская), тупики для загрузки/выгрузки отсутствуют, ближайшая товарная станция «Бирюлево». Местоположение объектов оценки характеризуется как условно благоприятное, т.к. улица расположена не далеко от трассы М4, но не имеет прямого выхода на автомагистраль. Так же объект оценки расположен внутри огороженной территории и не имеет собственного подъезда, доступ к объекту оценки осуществляется через соседние участки. Проходимость в данном районе низкая. Район полностью обеспечен водоснабжением, электричеством, отоплением, слаботочными системами, газом. Окружающая застройка представлена объектами: зданиями производственно-складского, административного и жилого назначения.

¹⁰ В соответствии с ФСО №№1, 3



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Выводы из анализа местоположения
Положительные характеристики
территории:

(с точки зрения влияния на спрос и предложение)

Отрицательные характеристики:
(с точки зрения влияния на спрос и предложение)

- Однородность окружающей застройки
-
- Второстепенная улица без прямого выхода на автомагистраль
- Не имеет собственного подъезда, доступ к объекту оценки осуществляется через

В целом, местоположение оцениваемого объекта можно охарактеризовать как условно привлекательное.

Купля-продажа

На цену предложения объекта, кроме площади и текущего состояния, сильное влияние оказывает их местоположение.

Среднерыночный маркетинговый период

Средний период экспозиции объектов аналогичной полезности и площади на открытом рынке купли-продажи может составлять 9 месяцев.

2.3. Описание объектов оценки.

Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, физических свойствах объекта оценки.

Описание конструктивных элементов здания

Склад

назначение	нежилое
литер	А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, а,а1
год постройки/капитального ремонта	1964
год текущего ремонта	-
этажность	1
наличие подземных этажей	1
общая площадь (кв.м.)	1004,3
площадь помещений подвала (кв.м.)	130,7
площадь помещений 1 этажа (склад) (кв.м.)	594,3
площадь помещений 1 этажа (магазин) (кв.м.)	279,3
кадастровый номер	50:21:0010220:193
условный номер	-
инвентарный номер	095:031-1681

Основное строение

литер	А
год постройки/капитального ремонта	1964
год текущего ремонта	-
этажность	1
наличие подземных этажей	-
площадь застройки (кв.м.)	442,2
высота (м.)	3,4
объем (куб.м.)	1504
группа капитальности	II

Описание:

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
фундамент	бутовый ленточный	удовлетворительное, трещины, сколы
стены, перегородки и их наружная отделка	кирпичные	удовлетворительное, трещины, сколы
перекрытие (чердачное, междуэтажное, надподвальное), покрытия	ж/б плиты	удовлетворительное, трещины
кровля	шиферная	удовлетворительное, местами отставание листов, крепления
полы	дощатые	удовлетворительное, трещины, выбоины
проёмы	оконные – двойные створные, дверные- металлические, деревянные	удовлетворительное, переплеты разошлись, осели
внутренняя отделка	штукатурка, окраска	удовлетворительное, местами отставание

<i>внутренняя отделка</i>	штукатурка, окраска	удовлетворительное, местами отставание окрасочного слоя, отпадание штукатурки, трещины, потертости
<i>наружная отделка</i>	расшивка швов	удовлетворительное, трещины, выветривание швов
<i>санитарно- и электрические устройства</i>	Электроосвещение, водоснабжение местное (скважина), отопление от котла	Электроосвещение: удовлетворительное, нарушение изоляционного слоя, отопление – не эксплуатируется (не в рабочем состоянии)
<i>прочие работы</i>	отмостка	удовлетворительное, трещины

Пристройка

<i>литер</i>	A1
<i>год постройки/капитального ремонта</i>	1964
<i>год текущего ремонта</i>	-
<i>этажность</i>	1
<i>наличие подземных этажей</i>	-
<i>площадь застройки (кв.м.)</i>	135,7
<i>высота (м.)</i>	3
<i>объем (куб.м.)</i>	407
<i>группа капитальности</i>	II

Описание:

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
<i>фундамент</i>	бутовый ленточный	неудовлетворительное, трещины, сколы
<i>стены, перегородки и их наружная отделка</i>	кирпичные	неудовлетворительное, трещины, сколы
<i>перекрытие (чердачное, междуэтажное, надподвальное), покрытия</i>	ж/б плиты	неудовлетворительное, трещины
<i>кровля</i>	шиферная	не удовлетворительное, местами отставание листов, крепления, прогиб, аварийное состояние
<i>полы</i>	бетонные	неудовлетворительное, трещины, выбоины
<i>проёмы</i>	дверные- металлические, деревянные	неудовлетворительное, проемы разошлись, осели
<i>внутренняя отделка</i>	штукатурка, окраска	неудовлетворительное, местами отставание окрасочного слоя, отпадание штукатурки, трещины, потертости
<i>наружная отделка</i>	расшивка швов	неудовлетворительное, трещины, выветривание швов
<i>санитарно- и электрические устройства</i>	Электроосвещение, водоснабжение местное (скважина), отопление от котла	Электроосвещение: удовлетворительное, нарушение изоляционного слоя, отопление – не эксплуатируется (не в рабочем состоянии)
<i>прочие работы</i>	отмостка	неудовлетворительное, трещины

Магазин

<i>литер</i>	A2
<i>год постройки/капитального ремонта</i>	1964
<i>год текущего ремонта</i>	-
<i>этажность</i>	1
<i>наличие подземных этажей</i>	-
<i>площадь застройки (кв.м.)</i>	229,7
<i>высота (м.)</i>	3,5
<i>объем (куб.м.)</i>	804
<i>группа капитальности</i>	II

Описание:

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
<i>фундамент</i>	бутовый ленточный	удовлетворительное, трещины, сколы
<i>стены, перегородки и их наружная отделка</i>	кирпичные	удовлетворительное, трещины, сколы
<i>перекрытие (чердачное,</i>	ж/б плиты	удовлетворительное, трещины

<i>междуэтажное, надподвальное), покрытия</i>		
<i>кровля</i>	шиферная	не удовлетворительное, местами отставание листов, крепления, прогиб, аварийное состояние
<i>полы</i>	бетонные, плитка	удовлетворительное, трещины, выбоины
<i>проёмы</i>	дверные- металлические, деревянные, оконные- двойные створные	удовлетворительное, переплеты разошлись, осели
<i>внутренняя отделка</i>	штукатурка, окраска	удовлетворительное, местами отставание окрасочного слоя, отпадание штукатурки, трещины, потертости
<i>наружная отделка</i>	расшивка швов	удовлетворительное, трещины, выветривание швов
<i>санитарно- и электрические устройства</i>	Электроосвещение, водоснабжение местное (скважина), отопление от котла	Электроосвещение: удовлетворительное, нарушение изоляционного слоя, отопление –не эксплуатируется (не в рабочем состоянии)
<i>прочие работы</i>	отмостка	удовлетворительное, трещины

Пристройка

<i>литер</i>	A3
<i>год постройки/капитального ремонта</i>	1964
<i>год текущего ремонта</i>	-
<i>этажность</i>	1
<i>наличие подземных этажей</i>	-
<i>площадь застройки (кв.м.)</i>	78,6
<i>высота (м.)</i>	2,8
<i>объем (куб.м.)</i>	220
<i>группа капитальности</i>	III

Описание:

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
<i>фундамент</i>	бутовый ленточный	удовлетворительное, трещины, сколы
<i>стены, перегородки и их наружная отделка</i>	кирпичные	удовлетворительное, трещины, сколы
<i>перекрытие (чердачное, междуэтажное, надподвальное), покрытия</i>	деревянные	удовлетворительное, трещины
<i>кровля</i>	шиферная	не удовлетворительное, местами отставание листов, крепления, прогиб, аварийное состояние
<i>полы</i>	бетонные, плитка	удовлетворительное, трещины, выбоины
<i>проёмы</i>	дверные- металлические, деревянные	удовлетворительное, проемы разошлись, осели
<i>внутренняя отделка</i>	штукатурка, окраска	удовлетворительное, местами отставание окрасочного слоя, отпадание штукатурки, трещины, потертости
<i>наружная отделка</i>	расшивка швов	удовлетворительное, трещины, выветривание швов
<i>санитарно- и электрические устройства</i>	Электроосвещение, водоснабжение местное (скважина), отопление от котла	Электроосвещение: удовлетворительное, нарушение изоляционного слоя, отопление –не эксплуатируется (не в рабочем состоянии)
<i>прочие работы</i>	отмостка, крыльцо	удовлетворительное, трещины

Подвал

<i>литер</i>	A4
<i>год постройки/капитального ремонта</i>	1964
<i>год текущего ремонта</i>	-
<i>этажность</i>	-
<i>наличие подземных этажей</i>	1
<i>площадь застройки (кв.м.)</i>	195,4
<i>высота (м.)</i>	2,8
<i>объем (куб.м.)</i>	547
<i>группа капитальности</i>	II

Описание:

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
фундамент	бутовый ленточный	неудовлетворительное, трещины, сколы
стены, перегородки и их наружная отделка	кирпичные	неудовлетворительное, трещины, сколы
перекрытие (чердачное, междуэтажное, надподвальное), покрытия	ж/б плиты	неудовлетворительное, трещины
кровля	шиферная	не удовлетворительное, местами отставание листов, крепления, прогиб, аварийное состояние
полы	бетонные	неудовлетворительное, трещины, выбоины
проёмы	дверные- металлические, деревянные	неудовлетворительное, проемы разошлись, осели
внутренняя отделка	штукатурка, окраска	неудовлетворительное, местами отставание окрасочного слоя, отпадение штукатурки, трещины, потертости
наружная отделка	расшивка швов	неудовлетворительное, трещины, выветривание швов
санитарно- и электрические устройства	Электроосвещение, водоснабжение местное (скважина), отопление от котла	Электроосвещение: удовлетворительное, нарушение изоляционного слоя, отопление –не эксплуатируется (не в рабочем состоянии)
прочие работы	отмоска	неудовлетворительное, трещины

Пристройка

литер	A5
год постройки/капитального ремонта	1964
год текущего ремонта	-
этажность	1
наличие подземных этажей	-
площадь застройки (кв.м.)	49,1
высота (м.)	2,8
объем (куб.м.)	137
группа капитальности	III

Описание:

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
фундамент	бутовый ленточный	удовлетворительное, трещины, сколы
стены, перегородки и их наружная отделка	кирпичные	удовлетворительное, трещины, сколы
перекрытие (чердачное, междуэтажное, надподвальное), покрытия	деревянное	удовлетворительное, трещины
кровля	шиферная	не удовлетворительное, местами отставание листов, крепления, прогиб, аварийное состояние
полы	дошчатые, линолеум	удовлетворительное, трещины, выбоины
проёмы	дверные- металлические, деревянные	удовлетворительное, проемы разошлись, осели
внутренняя отделка	штукатурка, окраска	удовлетворительное, местами отставание окрасочного слоя, отпадение штукатурки, трещины, потертости
наружная отделка	расшивка швов	удовлетворительное, трещины, выветривание швов
санитарно- и электрические устройства	Электроосвещение, водоснабжение местное (скважина), отопление от котла	Электроосвещение: удовлетворительное, нарушение изоляционного слоя, отопление –не эксплуатируется (не в рабочем состоянии)
прочие работы	отмоска	удовлетворительное, трещины

Пристройка

литер	A6
год постройки/капитального ремонта	1964
год текущего ремонта	-
этажность	1
наличие подземных этажей	-
площадь застройки (кв.м.)	76,7

высота (м.)
объем (куб.м.)
группа капитальности

5,3
407
III

Описание:

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
фундамент	бутовый ленточный	удовлетворительное, трещины, сколы
стены, перегородки и их наружная отделка	кирпичные	удовлетворительное, трещины, сколы
перекрытие (чердачное, междуэтажное, надподвальное), покрытия	деревянное	удовлетворительное, трещины
кровля	шиферная	не удовлетворительное, местами отставание листов, крепления, прогиб, аварийное состояние
полы	бетонные, плитка	удовлетворительное, трещины, выбоины
проёмы	дверные- металлические, деревянные	удовлетворительное, проемы разошлись, осели
внутренняя отделка	штукатурка, окраска	удовлетворительное, местами отставание окрасочного слоя, отпадание штукатурки, трещины, потертости
наружная отделка	расшивка швов	удовлетворительное, трещины, выветривание швов
санитарно- и электрические устройства	Электроосвещение, водоснабжение местное (скважина), отопление от котла	Электроосвещение: удовлетворительное, нарушение изоляционного слоя, отопление – не эксплуатируется (не в рабочем состоянии)
прочие работы	отмостка	удовлетворительное, трещины

Загрузочная

литер а
год постройки/капитального ремонта 1964
год текущего ремонта -
этажность 1
наличие подземных этажей -
площадь застройки (кв.м.) 11,8
высота (м.) 2,8
объем (куб.м.) 33

Описание:

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
фундамент	бетонный	удовлетворительное, трещины, сколы
стены, перегородки и их наружная отделка	кирпичные	удовлетворительное, трещины, сколы
перекрытие (чердачное, междуэтажное, надподвальное), покрытия	деревянное	удовлетворительное, трещины
кровля	металлическая	не удовлетворительное, местами отставание листов, крепления, прогиб, аварийное состояние
полы	бетонные	удовлетворительное, трещины, выбоины
проёмы	дверные- металлические	удовлетворительное, проемы осели
отделка	расшивка швов	удовлетворительное, трещины, выветривание швов
санитарно- и электрические устройства	электроосвещение	удовлетворительное, нарушение изоляционного слоя
прочие работы	отмостка	удовлетворительное, трещины

Рампа

литер а1
год постройки/капитального ремонта 1964
год текущего ремонта -
этажность 1
наличие подземных этажей -
площадь застройки (кв.м.) 40,5
высота (м.) 2,5
объем (куб.м.) 101

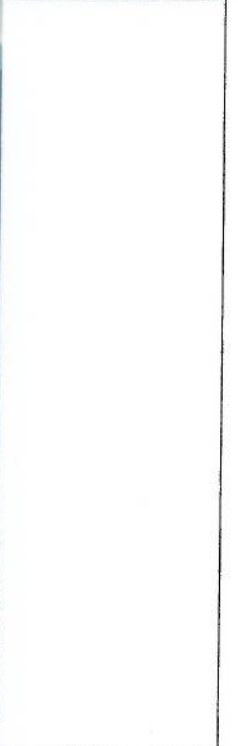
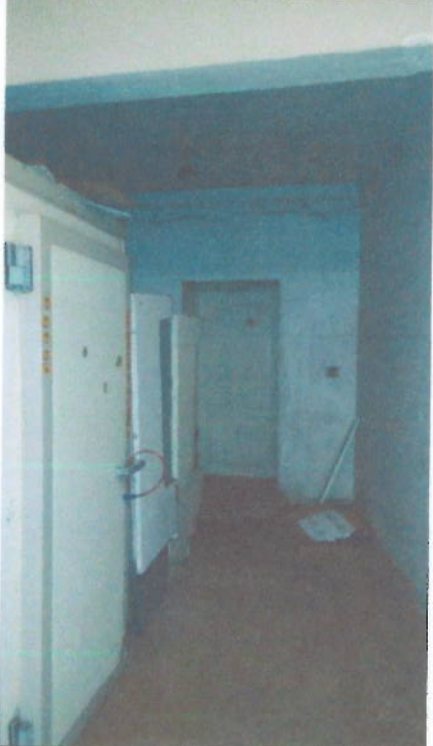
Описание:

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
фундамент	бетонный	удовлетворительное, трещины, сколы

<i>стены, перегородки и их наружная отделка</i>	кирпичные	удовлетворительное, трещины, сколы
<i>перекрытие (чердачное, междуэтажное, надподвальное), покрытия</i>	деревянное	удовлетворительное, трещины
<i>кровля</i>	металлическая	не удовлетворительное, местами отставание листов, крепления, прогиб, аварийное состояние
<i>полы</i>	бетонные	удовлетворительное, трещины, выбоины
<i>проёмы</i>	дверные- металлические	удовлетворительное, проёмы осели
<i>отделка</i>	расшивка швов	удовлетворительное, трещины, выветривание швов
<i>санитарно- и электрические устройства</i>	электроосвещение	удовлетворительное, нарушение изоляционного слоя
<i>прочие работы</i>	отмостка	удовлетворительное, трещины

Данные фотофиксации









По фактическому осмотру установлено следующее: оцениваемый объект представляет собой: Склад, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общая площадь 1004,6 кв.м., инв. № 095:031-1681, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, а, а1, кадастровой номер 50:21:0010220:193 на земельном участке категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения зданий, строений, сооружений, общая площадь 1212 кв.м., кадастровой номер 50:21:0010220:98, адрес местонахождения: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Булатниковская, владение 1. Текущее использование – эксплуатируется частично, большая площадь - не эксплуатируется.

Наиболее эффективным использованием с учетом планировки и местоположения является использование в качестве производственно-складских помещений с помещениями бытового назначения и помещениями свободного назначения (торгово-офисные).

Помещение находится в условно удовлетворительном состоянии, требует капитального ремонта. В ходе осмотра установлено, что в здании отсутствуют центральные сети газоснабжения, теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения. Водоснабжение местное (скважина), отопление от котла – не в рабочем состоянии, не эксплуатируется. Имеется подключение к электрическим сетям, для получения электроэнергии мощностью 300 кВт. В качестве исходных данных приняты степени и объемы повреждений конструктивных элементов, выявленные в результате наружного осмотра оцениваемого здания и со слов представителя Заказчика.

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 50:21:0010220:00
 Статус объекта: Учетный
 Дата постановки на кадастровый учет: 08.11.2011

Категория земель: Земли населенных пунктов
 Разрешенное использование:
 Площадь: 1212
 Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 13207608,28
 Дата определения стоимости: 01.01.2013
 Дата внесения стоимости: 09.12.2013
 Дата утверждения стоимости: 29.11.2013

Адрес (местоположение): Московская область, Ленинский район, г/п Видное, г. Видное, ул. Булатникова
 Дата обновления информации: 18.01.2017

Форма собственности:

▼ **Права и ограничения**

Право	Ограничения
№ 50-50-21/014/2014-126 от 04.03.2014 (Собственность)	№ 50-21-0010220-00-50/021/2017-1 от 16.03.2017 (Запрещено сделок с имуществом) № 50-50/021-50/021/008/2016-3026/3 от 29.02.2016 (Аренда) № 50-50/021-50/021/006/2015-4772/1 от 01.12.2015 (Ипотека)

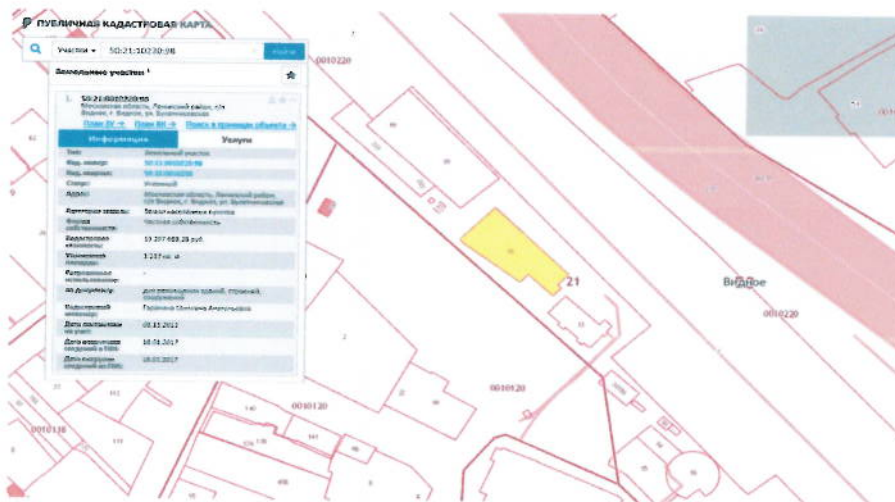
▼ **Особые отметки**

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [для размещения зданий, строений, сооружений].

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)
[Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Источник: www.rosreestr.ru



Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки: элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, оценщиком в процессе изучения документации на объект оценки и осмотра объекта оценки не обнаружено.

2.4. Анализ наиболее эффективного использования¹⁰

Понятие наилучшего и оптимального использования, определяется как вероятное и разрешенное законом использование земельного участка и возведенных на нем зданий и сооружений с наилучшей отдачей, при условии физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такового рода действий. Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости общественную пользу. Подразумевается, что это определение является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимости оценки объекта. Наиболее эффективное использование определяется для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – возможность возведения зданий и сооружений с целью наилучшего и оптимального их использования на рассматриваемом участке.

2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предлагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику недвижимости.

4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения метода оценки по затратам. Для определения наиболее эффективного использования проведен анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Физически возможные варианты использования.

Такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Физические характеристики не накладывают ограничения на возможное использование участка, но также необходимо учитывать то, что участок является неотъемлемой частью застройки.

Законодательно разрешенное использование.

Характер использования, допускает, однако перепрофилирование его использования при внесении изменений в соответствующую документацию, с соблюдением требований охраны окружающей среды, т.е. законодательные ограничения использования объекта связаны с исключением использования объекта, при котором оказывается неблагоприятное воздействие на окружающую среду.

Варианты использования, приносящие прибыль.

Из всех физически возможных и законодательно разрешительных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают отдачу, превышающую величину необходимых инвестиционных расходов.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность.

При рассмотрении возможных вариантов для всех требуется проведение детальной проработки плана реконструкций и технического оснащения, проведения экспертизы

¹⁰ В соответствии с ФСО №№1,7

технического состояния помещения и оборудования, что потребует помимо вложения значительных финансовых средств и нескольких месяцев работы, что в целом, составляет определенную степень риска вложений в такую недвижимость.

Результаты отбора потенциальных вариантов дальнейшего использования объекта оценки:

Варианты функционального назначения				
Варианты конструктивных решений	Офисное/ административное	Торговое	Производственно- складское	Жилое
Сохранение текущих конструктивных решений	-	-	+	-
Ремонт	-	-	+	-
Реконструкция	-	-	+	-
Снос и новое строительство	-	-	-	-

Примечания к форме заполнения вышеприведенной таблицы: в строке «функциональное назначение» жирным шрифтом выделено использование объекта после завершения строительства; знаком «+» отмечаются потенциальные варианты на пересечении строки и столбца.

Результаты анализа наиболее эффективного использования объекта оценки:

№ п/п	Вариант использования объекта	Юридическая законность	Физическая возможность	Финансовая осуществимость	Максимальная доходность	Вывод о наиболее эффективном использовании
1.	Офисное/административное	Возможно (частично)	Возможно (частично)	Возможно (частично)	Возможно (частично)	-
2.	Торговое	Возможно (частично)	Возможно (частично)	Возможно (частично)	Возможно (частично)	-
3.	Производственно-складское	По назначению	По назначению	По назначению	Возможно	НЭИ
4.	Жилое	Невозможно	Невозможно	Невозможно	Невозможно	-

Основываясь на анализе и принимая во внимание специфику объекта, физические условия и экономическую ситуацию, Оценщик полагает, что наиболее оптимальное использование объекта недвижимости возможно для сдачи площадей в аренду. Аренда позволяет получать относительно стабильные доходы, что существенно в данной экономической ситуации.

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования недвижимости, исходя из анализа места расположения объектов, их функционального назначения и рыночных условий на дату оценки.

Исходя из вышесказанного, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его по назначению - в качестве производственно-складских помещений с помещениями бытового назначения и помещениями свободного назначения (торгово-офисные).

2.5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ¹¹

2.5.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА 2016 ГОД¹²

¹¹ В соответствии с ФСО №№3,7

¹² <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8>

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства.

Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Расчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

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

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на

6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений.

По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232,6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2,8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов -повышательная корректировка динамики ВВП (на 0,9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199,7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0,7 % г/г).

Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов.

Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается –просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. – на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	дек.	январь-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	январь-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾		36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁸⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁶⁾	341,5 ⁶⁾	26,6 ⁶⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁶⁾	193,0 ⁶⁾	17,5 ⁶⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*С устранением сезонности

- 1) Оценка Минэкономразвития России
- 2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.
- 3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»
- 4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.
- 5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю
- 6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период
- 7) Оценка
- 8) По методологии платёжного баланса
- 9) Оценка Банка России

2.5.2. Общая оценка социально-экономической ситуации в Московской области за январь-апрель 2017 года¹³

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-апрель 2017 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	

¹³ http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

Индекс промышленного производства ¹			
апрель 2017 года в % к марту 2017 года	112,1	x	97,7 ²
январь-апрель 2017 года в % к январю-апрелю 2016 года	112,1	x	100,7
Оборот организаций, млн. рублей	2530925,6	109,7 ³	...
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	2711,7	132,4 ³	...
обрабатывающие производства	602705,8	106,5 ³	...
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	99053,0	108,2 ³	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	16041,4	113,7 ³	...
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн			
скот и птица в живой массе	100,3	106,6	103,1
молоко	208,7	99,4	101,5
яйца, млн. штук	52,0	79,9	102,3
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению			
апрель 2017 года в % к марту 2017 года	100,2	x	100,3 ¹
апрель 2017 года в % к апрелю 2016 года	104,2	x	104,1
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в апреле 2017 года, рублей	3958,0	101,8 ¹	102,7 ¹
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец апреля 2017 года, человек	26450	97,2 ¹	96,5 ¹
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец апреля 2017 года, в процентах	0,7	x	...

¹ индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости

² к предыдущему месяцу

³ темп роста в фактических ценах

¹ к предыдущему месяцу

Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за февраль-апрель 2017 года, в процентах	3,5	x	...
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров	2272,3	127,7	103,6 ¹
Пассажирооборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-километров	2279,7	107,8	...
Среднемесячная начисленная зарботная плата работников по полному кругу организаций за март 2017 года, рублей	45688,4	108,7	105,8
март 2017 года в % к февралю 2017 года	107,9	x	105,0 ²
январь-март 2017 года	43605,0	107,2	106,6
Среднемесячная начисленная зарботная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства за март 2017 года, рублей	50792,0	109,3	...
март 2017 года в % к февралю 2017 года	107,7	x	...
январь-март 2017 года	48483,4	107,9	...
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 мая 2017 года, тыс. рублей	5924,0	26,22	105,9 ²
Оборот торговли, млн. рублей			
розничной торговли по всем каналам реализации	643987,3	102,5	98,6
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности	1332455,7	112,7	...
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 мая 2017 года			
млн. рублей	103084,6	99,11	...

¹ по полному кругу организаций

² к предыдущему месяцу

уровень запасов, дней торговли	36	94,71	...
Оборот общественного питания, млн. рублей	28790,7	106,0	...
Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей	156187,5	101,3	99,9
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	69888,9	86,9	96,9
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	1745,3	103,5	85,2
Использовано инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за январь-март 2017 года, миллионов рублей	66988,3	96,8	...
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-март 2017 года, млн. рублей в фактических ценах	80236,6	80,3	...
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец марта 2017 года, млн. рублей			
дебиторская	1754478,9	103,21	...
кредиторская	2572906,1	102,7 ¹	...
в том числе просроченная	85962,9	117,7 ¹	...
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет	74238,5	89,7 ¹	...
в том числе просроченная	902,5	111,3 ¹	...

¹ к предыдущему месяцу

Муниципальное образование - городское поселение Видное создано в ноябре 2005 года в соответствии с Федеральным законом № 131-ФЗ.

Поселение расположено в центральной части Ленинского муниципального района, в его составе 8 населенных пунктов:

- город Видное
- деревня Апаринки
- деревня Дыдылдино
- село Ермолино
- поселок Ленинский
- деревня Таболово
- деревня Тарычево
- деревня Спасское

ВИДНОЕ - центр Ленинского района Московской области. Расположен в 3 км. к югу от МКАД на р. Битце, левом притоке р. Пахры. Железнодорожная станция - Расторгуево Павелецкого направления Московской железной дороги.

Население - 58 тысяч человек. Площадь - 1250 га.

У окрестных мест г. Видное, расположенного на Теплостанской возвышенности в 3-х км к югу от Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД) на р. Битце, левом притоке р. Пахры, богатое событиями прошлое, и поэтому видновчанам есть что помнить и чем гордиться. Вот лишь некоторые знаменательные вехи нашей истории.

В XI в. на территории района появляются поселения восточнославянского племени вятичей. В Первой половине XIV в. в духовной грамоте Ивана Калиты впервые упоминается один из населенных пунктов района - с. Остров, с XVI в. загородная резиденция великих московских князей и царей. В период XVIII - XIX вв. в наших местах на берегах рек и у живописных прудов по проектам лучших архитекторов возводятся усадебные ансамбли Валуево, Знаменское, Садки, Горки, Суханово, Филимонки, а в 1902 г. на месте имения графини Е.А. Адельберг коммерческое общество "Самопомощь" официально открыло дачный поселок "Видное".

Динамика основных показателей работы промышленных предприятий города, в сравнении с соответствующим периодом 2010 года, свидетельствует, что острая фаза кризиса пройдена. Предприятия наращивают объемы производства, реализуют инвестиционные проекты, сохраняют и увеличивают численность производственного персонала, наблюдается рост заработной платы сотрудников.

Объем товаров и услуг по сравнению с первым полугодием 2010 года возрос на 22,9 %, среднесписочная численность работающих в промышленности увеличилась на 9,3%.

По-прежнему, устойчиво работает Московский коксогазовый завод, объем производимой предприятием продукции по сравнению с первым полугодием 2010 года увеличился на 520 млн. рублей, или на 9,2 %.

¹⁴ http://www.vidnoe-adm.ru/?show=socilno_ekonomicheskie_pokazateli

Основной упор по программе капитальных вложений в 2011 году направлен на мероприятия по защите окружающей среды: разработан проект новой установки очистки ливневых стоков, ведутся пуско-наладочные работы на новых холодильных агрегатах, начато проектирование модернизации биохимической установки и установки спиральных теплообменников с сепаратором в цехе улавливания и другие работы.

Есть положительные сдвиги и на ОАО «Главстрой-Мосмек». Напомню, что по итогам работы за 2010 год объем производства снизился на 13,7%, более чем на 5% сократилась численность работающих, предприятие работало убыточно.

В первом полугодии 2011 года ОАО «Главстрой-Мосмек» стал работать прибыльно, объем производства основной продукции вырос по сравнению с соответствующим периодом 2010 года на 52,9 %, возросла на 10,5 % численность работающих, на 30 % увеличилась заработная плата.

На ОАО «Гипсобетон» по представленной руководством предприятия информации экономическое положение стабильное.

Объем производства по сравнению с соответствующим периодом 2010 года вырос на 17,8%, чистая прибыль предприятия составила 15 млн. рублей, на 11% возросла заработная плата работающих. В плане совершенствования производства произведена замена подкрановых путей, смонтирована мини-котельная, установлены новые компрессоры, модернизируется линия производства сухих строительных смесей.

Однако, нас беспокоит другое. Устаревшая и физически изношенная система очистки газовоздушной пыли приводит к повышению сверх допустимого уровня пылевых выбросов, и эту ситуацию необходимо исправлять. Запланированная предприятием работа по замене фильтров, рассчитанная на 10 месяцев должна быть пересмотрена, работы необходимо провести в более сжатые сроки. Администрация Ленинского муниципального района и городская администрация будут держать этот вопрос на постоянном контроле.

Ситуация на рынке труда постоянно улучшается. Количество зарегистрированных безработных по сравнению с декабрем 2010 года снизилось в 1,9 раза и составило на 01.07.2011 года – 186 человек.

Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям за 5 месяцев 2011 года составил 763 млн. рублей, что на 76% больше, чем за соответствующий период 2010 года.

Средняя заработная плата на предприятиях и в организациях поселения в 2011 году возросла на 10,4% и составляет на сегодняшний день 32193 рубля в месяц.

2.5.3. Анализ рынка объектов оценки

Исследование (анализ) рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информации лиц, принимающих решения о проведения тех или иных операций на рынке.

Исследование (анализ) рынка может проводиться с различными частными целями и представлять собой элемент, этап других видов деятельности: маркетингового исследования с целью продвижения конкретного товара или услуги; оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта; инвестиционной деятельности с целью оценки эффективности инвестиционных решений; анализа и прогнозирования тенденций развития рынка с самыми общими целями – для выработки риэлтерским сообществом, руководителями риэлтерских фирм и ассоциаций, потенциальными инвесторами, органами управления стратегических решений по развитию бизнеса, совершенствованию механизмов функционирования рынка.

Общим элементом анализа рынка в интересах всех видов деятельности является мониторинг рынка, т.е. сбор и обработка информации о рынке. Прогнозирование является конечным результатом и вершиной каждого из направлений анализа.

Рынок недвижимости – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространства между различными конкурирующими вариантами землепользования. Это — сложная структура, цель которой свести покупателей и продавцов. Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы. Каждый рынок недвижимости имеет уникальные черты, обусловленные влиянием внешних и внутренних факторов воздействия. Рынок недвижимости сегментирован, поскольку различные пользователи обладают, во-первых, разными потребностями и, во-вторых, разным платежеспособным спросом.

Сегментация рынка недвижимости – это разделение его на однородные группы покупателей. В основу сегментации могут быть положены и характеристики недвижимости, за которой стоят соответствующие группы покупателей.

На рынке недвижимости выделяются две его составляющие: первичный и вторичный рынок недвижимости.

Первичный рынок – экономическая ситуация, когда недвижимость как товар впервые поступает на рынок. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих федеральных, региональных и местных органов власти, строительные компании – поставщики жилой и нежилой недвижимости.

На **вторичном рынке** недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику – физическому или юридическому лицу.

Подразделение рынка на первичный и вторичный имеет место на рынке потребительских товаров, рынке ценных бумаг и т. д. Но там товары свободно перемещаются в экономическом пространстве, имеют иной срок жизни. В силу стационарного характера недвижимости ее предложение на рынке привязано к определенному региону, в рамках города – определенному району или даже микрорайону.

Количество недвижимости, предлагаемой на первичном рынке, зависит от нового строительства. От него зависит количество поступающего на рынок элитного жилья. Как утверждают специалисты, вторичного рынка элитного жилья практически не существует (кроме единичных объектов). Новые индивидуальные проекты (строительство и реконструкция) могут обеспечить поступление на первичный рынок качественной недвижимости.

Учитывая, что потребности населения в жилье, предпринимателей в коммерческой недвижимости далеки от должного удовлетворения, дальнейшее развитие рынка недвижимости может происходить только с учетом нового строительства, т. е. первичного рынка.

Первичный и вторичный рынки недвижимости взаимосвязаны. Если по каким-либо мотивам (например, межнациональный конфликт в районе, неблагоприятная экологическая обстановка и т. д.) увеличится предложение недвижимости на вторичном рынке, это приведет к обесцениванию недвижимости на первичном рынке.

Предложение на рынке недвижимости с учетом первичного и вторичного рынков тем и отличается от прочих рынков, что складывается из существующего фонда недвижимости и вновь созданных объектов.

Учет взаимовлияния первичного и вторичного рынков позволяет добиваться снижения издержек по созданию новых объектов недвижимости, обеспечивая рентабельное развитие рынка недвижимости.

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

Рынок жилья. Бесплатная приватизация жилья за короткий срок создала широкую прослойку собственников – владельцев квартир и комнат из муниципального и

ведомственного жилого фонда.

Большая потребность в жилье существует при одновременно низком среднем уровне доходов современной российской семьи, что не позволяет большей части населения, имеющего низкие и средние доходы, претендовать на покупку.

Основную группу покупателей, формирующих в настоящее время спрос на жилье, составляет 4-6% населения, в которую входят семьи с высокими доходами. Следовательно, как только начнется устойчивое развитие экономики, станет повышаться благосостояние россиян, ускоренными темпами начнется рост спроса населения на жилье.

Рынок жилья в свою очередь подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья.

Городской жилой фонд делится на несколько групп, учитывающих характер застройки: жилье низкого качества, типовое жилье, застройка сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье.

Формирование рынка *загородного жилья* связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Несмотря на сложную экономическую ситуацию в стране рост достаточно зажиточной прослойки населения активизировал спрос на загородные дома, коттеджи. Спрос на загородное жилье зависит от месторасположения (предпочтение отдается ближайшему пригороду, направлению от города, наличию современных коммуникаций (электричество, газ, канализация, водопровод, телефон), близость мест отдыха (водосмы, лес), обеспечение личной безопасности и сохранности имущества.

Рынок нежилых помещений, или рынок коммерческой недвижимости, стал формироваться в связи с приватизацией предприятий, он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке.

На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, особенно в крупных городах, но развивается медленно. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т. д. Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским магистралям, удобства подъезда.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, складские, производственные.

На рынке офисов сформировалось три основных сектора:

Первый сектор – престижные офисы, соответствующие мировым стандартам для административных помещений. Арендная ставка в таких помещениях очень высокая.

Второй сектор образуют офисы, находящиеся в хорошо отделанных и оборудованных помещениях, а иногда и в расселенных и качественно отремонтированных квартирах большого размера. Арендные ставки здесь приемлемы для успешно работающих фирм, на этом секторе наблюдается активный спрос, который постоянно растет.

Третий сектор составляют помещения в зданиях муниципального и ведомственного нежилого фонда, государственных предприятий (в основном научных учреждений), кооперативных и частных предприятий. Это помещения без отделки и ремонта и сопутствующих услуг. Арендные ставки здесь невысокие.

Рынок офисных помещений имеет хорошую перспективу для своего развития, так как свобода ведения предпринимательской деятельности ведет к созданию все новых предпринимательских структур, нуждающихся в помещениях для их функционирования.

Рынок торговых помещений. Главным фактором успешной деятельности предприятий торговли является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем

Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК ¹⁵	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
		электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов. Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
Земли под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов. Земли промышленности.	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц. Земельные участки для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.
Земли сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения. Земли населенных пунктов.	Земельные участки для сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями). Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и представленные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения.
Земельные участки под жилую застройку:		
Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов.	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов. Земельные участки общежитий.
Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов. Земли с/х назначения.	Земельные участки для размещения домов индивидуальной жилой строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства. Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.
Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов.	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов. Земли промышленности	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016 Том 3 Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., стр. 36-40.

В зависимости от законодательной базы, условий финансирования, форм владения рынок недвижимости постоянно претерпевает изменения и является уникальным для каждой страны, региона, города.

Чтобы правильно оценивать недвижимость, необходимо тщательно изучать все изменения, происходящие на ее рынке.

Рынок недвижимости локализован и сегментирован в зависимости от потребностей и возможностей участников сделки. В конечном итоге классифицировать его можно по различным параметрам (рисунок 1).

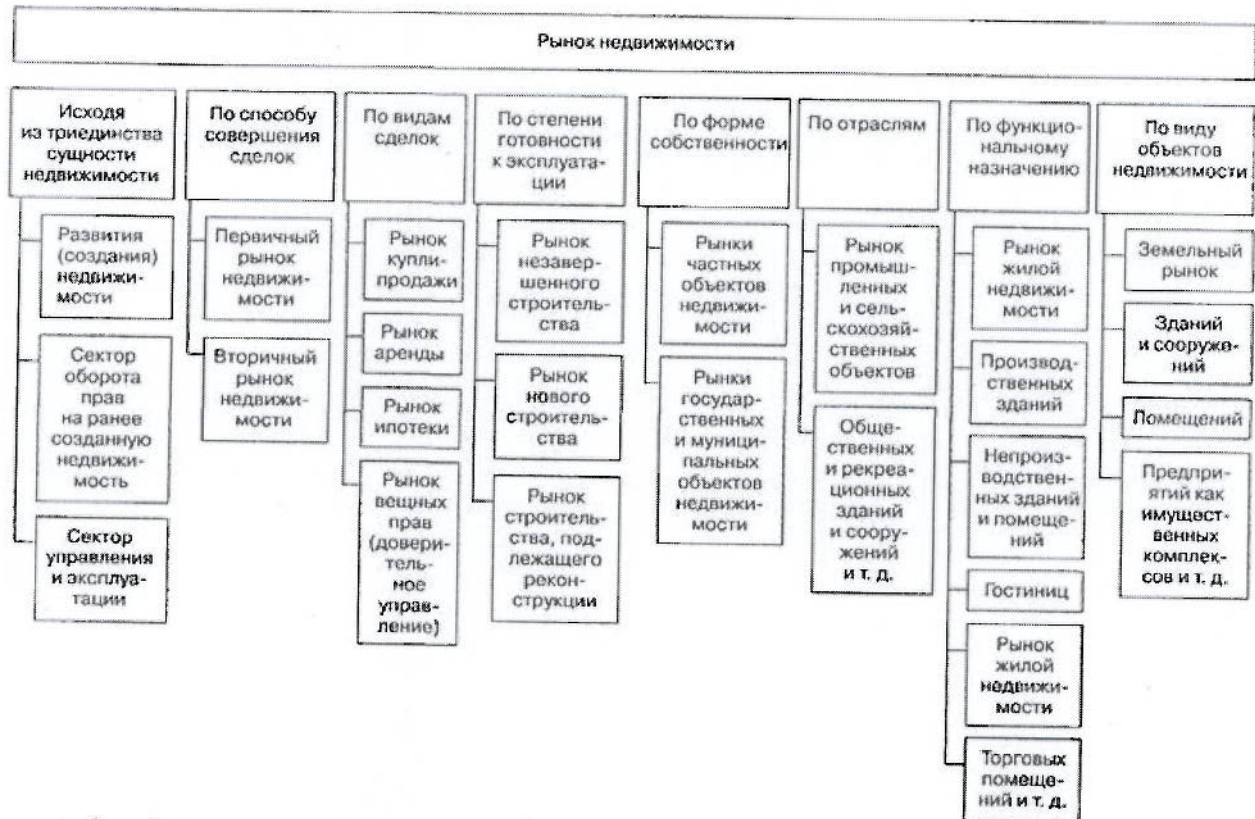


Рисунок 2.4 – Классификационная схема видов рынка недвижимости¹⁶

Объекты оценки относятся к сегменту коммерческой недвижимости вторичного рынка. Данные помещения могут использоваться в качестве производственно-складских помещений с помещениями бытового назначения и помещениями свободного назначения (торгово-офисные).

Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки

На цену предложения объекта, кроме площади и текущего технического состояния, значительное влияние оказывает местоположение объекта, в частности, близость к транспортным артериям и объектам соцкультбыта.

Основной перечень ценообразующих факторов для всех видов недвижимости включает в себя следующие элементы:

1. Передаваемые имущественные права.

¹⁶ http://studopedia.net/1_316_segmentatsiya-rinka-vedvizhimosti.html