



ООО "РосПрофОценка"

170006, г.Тверь, ул.Брагина, д.6А, офис 208, тел./факс: (4822) 41-51-62

ОТЧЕТ № 08/12-17

об определении рыночной стоимости объекта,
представляющего из себя:

**производственный корпус № 33,
общей площадью 23 329 кв.м
(без учета земельного участка)**

расположенный по адресу:

**Московская обл., г. Фрязино,
ул. Вокзальная, д. 2А**

для купли-продажи

ЗАКАЗЧИК: ЗАО Корпорация «Защита»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО "РосПрофОценка"

2018 год
г.Тверь

Сопроводительное письмо	3 стр.
1. Общие данные	
1.1. Задание на оценку	5 стр.
1.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	7 стр.
1.3. Анализ существенности и подтвержденности информации	8 стр.
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9 стр.
1.5. Основные допущения и ограничительные условия	10 стр.
1.6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	11 стр.
1.7. Используемые понятия и терминология	12 стр.
2. Описание объекта оценки	
2.1. Описание земельного участка	14 стр.
2.2. Описание улучшений	16 стр.
3. Анализ социально-экономической ситуации	
3.1. Анализ социально-экономической ситуации в РФ	18 стр.
3.2. Анализ социально-экономической ситуации Московской области	26 стр.
3.3. Рынок недвижимости, его структура и объекты	32 стр.
3.4. Анализ рынка объекта оценки	35 стр.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	41 стр.
5. Описание процесса оценки объекта оценки	
5.1. Описание затратного подхода	43 стр.
5.2. Описание доходного подхода	45 стр.
5.3. Описание сравнительного подхода	46 стр.
5.4. Обоснование выбора подходов и методов оценки	47 стр.
6. Оценка стоимости земельного участка	48 стр.
7. Определение рыночной стоимости объекта затратным подходом	56 стр.
8. Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом	61 стр.
9. Определение рыночной стоимости объекта сравнительным подходом	68 стр.
10. Результаты оценки и заключения	
10.1. Согласование результатов	76 стр.
10.2. Используемая литература	78 стр.
10.3. Основные факты и выводы	79 стр.
10.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	80 стр.
10.5. Заявление о соответствии	81 стр.
11. Фотографии объекта	82 стр.
12. Приложение	87 стр.

Общество с ограниченной ответственностью
"РосПрофОценка"
170006, г.Тверь, ул.Брагина, д.6А
Р/с № 40702810507100001801
ПАО АКБ "АВАНГАРД" г.Москва
К/с № 3010181000000000201, БИК 044525201,
ИНН 6904040199 КПП 695001001
ОГРН 1026900524001 от 16.09.2002 г.
тел./факс: (4822) 41-51-62
e-mail: info@rosprofocenka.ru
www.rosprofocenka.ru

Конкурсному управляющему
ЗАО Корпорация «Защита»
г-ну Мокрушеву Р.Б.

Уважаемый Руслан Борисович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке недвижимости № 08/12-17 от 26.12.2017 г., заключённым между Вами и ООО "РосПрофОценка", мы произвели работу по определению рыночной стоимости объекта, предъявленного к оценке: производственный корпус № 33, общей площадью 23 329 кв.м (без учета земельного участка), расположенный по адресу: Московская обл., г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2А, Щелковский район, для купли-продажи по состоянию на 19.02.2018 г.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта, предъявленного к оценке: производственный корпус № 33, общей площадью 23 329 кв.м (без учета земельного участка), расположенный по адресу: Московская обл., г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2А, Щелковский район по состоянию на 19.02.2018 г. с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

330 000 000 (Триста тридцать миллионов руб. 00 коп.)

при этом, оцениваемое маркетинговое время: 6 месяцев

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате рыночных исследований, в ходе которых нами была получена определенная информация. Полученная оценка выражает независимое суждение оценщика о стоимости объекта оценки (статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98 г.).

Описание оцениваемых объектов, источники информации и методики анализа приведены в соответствующих разделах данного Отчета. Кроме того, в состав Отчета включены гарантии нашей объективности, а так же ограничительные условия и сделанные допущения.

Предлагаемая Вашему вниманию оценка была выполнена с наивысшей ответственностью и прилежанием и в полном соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержденного приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденного приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.; Сводом стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (СРО РОО 2015).

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

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

Благодарим за возможность оказать Вам услугу. Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,
Директор
ООО "РосПрофОценка"

Рыков О.А.

Оцениваемые объект:	производственный корпус № 33, общей площадью 23 329 кв.м (без учета земельного участка)
<i>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):</i>	Объект оценки представляет из себя производственный корпус № 33, находящийся по адресу: Московская обл., г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2А. Кадастровый номер объекта - 50:44:0030301:627. Инвентарный номер 310:089-854. Объект построен в 1966 г. Общая площадь объекта составляет 23 329 кв.м
<i>Кадастровый номер объекта:</i>	50:44:0030301:627
<i>Кадастровый номер зем.участка:</i>	50:44:030301:72
<i>Месторасположение объекта:</i>	Московская обл., г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2А
<i>Оцениваем. права на улучшения:</i>	собственность
<i>Оцениваем. права на зем.участок:</i>	собственность
<i>Имущественные права на объект:</i>	собственность
<i>Собственник:</i>	ЗАО Корпорация «Защита»
<i>Адрес Собственника:</i>	127083, г. Москва, Петровско - Разумовский пр-д, д. 13, стр. 3
<i>Реквизиты Собственника:</i>	р/сч 40702810000000002476, Банк «Кузнецкий мост» АО, к/сч 30101810245250000625, БИК 044525625
	ИНН/КПП: 7701110653/771401001
	ОГРН: 1037739703836
<i>Имущественные права на земельный участок:</i>	собственность
<i>Собственник:</i>	АО "Фондсервисбанк" г. Москва
<i>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:</i>	собственность, ограничения (обременения): залог
<i>Цель и задачи оценки:</i>	<i>определение рыночной стоимости объекта</i>
<i>вид стоимости:</i>	рыночная
<i>Назначение оценки:</i>	для купли-продажи
<i>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчете, может применяться исключительно в соответствии данным назначением оценки; - проведенная оценка может быть использована в качестве отправной точки при принятии решения о сделке, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев; - настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничивающих условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета).
<i>Балансовая стоимость:</i>	не предоставлена

Заказчик оценки: ЗАО Корпорация «Защита»
Полное наименование: Закрытое акционерное общество Корпорация «Защита»
Организационно-правовая форма: Закрытое акционерное общество
в лице: конкурсного управляющего Мокрушева Руслана Борисовича
действующего на основании: Решения Арбитражного суда г. Москвы от 11.09.2017 г. по делу № А40-127049/2016
фамилия: Мокрушев
имя, отчество: Руслан Борисович
Адрес Заказчика оценки: 127083, г. Москва, Петровско - Разумовский пр-д, д. 13, стр. 3
Реквизиты Заказчика оценки: р/сч 40702810000000002476, Банк «Кузнецкий мост» АО, к/сч 30101810245250000625, БИК 044525625
ИНН/КПП: 7701110653/771401001
ОГРН: 1037739703836

Дата договора на проведение оценки: 26.12.2017
Срок проведения оценки: 26.12.2017 - 19.02.2018
Дата определения стоимости: 19.02.2018
Дата осмотра объекта: 22.01.2018
Дата составления отчета: 19.02.2018

Порядковый номер договора: 08/12-17

Порядковый номер отчета: 08/12-17

Форма отчета: развернутая, письменная

Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка:

- существующие ограничения (обременения) права: залог;
- количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, представлены в приложении к Отчету (юридические и технические документы);
- информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, полной и объективной;
- полный перечень допущений и ограничений указывается в соответствующих разделах настоящего отчета.

**Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки
данных с указанием источников их получения:**

Данные об объемно-планировочных характеристиках объекта оценки взяты из технических документов, предоставленных Заказчиком. Копии технических документов имеются в приложении.

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АИ № 578371 от 31.12.2016 г.
2. Технический паспорт здания от 21.10.2011 г.
3. Уведомление от 10.01.2018 г.

Перечень использованных при проведении оценки данных, используемые Оценщиком.

1. Картографические данные:

- <https://maps.yandex.ru>;
- <http://pkk5.rosreestr.ru/>.

2. Данные по объектам-аналогам:

Информация по объектам-аналогам принята на основании сайтов сети "Internet", данные на ссылки предоставлены в соответствующих разделах отчета.

3. Данные открытых источников, методическая литература, сборники, сети Internet:

Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «КО-ИНВЕСТ», выпуск 98, 2017 г.

Сборник Укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) №23, таблица № 29 (в).

Использованы следующие курсы обмена доллара США к рублю (www.cbr.ru): на 31.01.2018 г. - 56,2914 рубля за 1 (один) доллар США – по данным ЦБ РФ.

В качестве номинальной безрисковой ставки была выбрана средневзвешенная доходность по ОФЗ-ПД согласно результатов размещения ОФЗ-ПД выпуска № 26212RMFS на аукционе 24 января 2018

4. Данные, содержащиеся в аналитических обзорах:

"Анализ социально-экономической ситуации в РФ" - http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/info/oper-10-2017.pdf.

"Анализ социально - экономической ситуации Московской области" - http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/.

"Анализ рынка объекта оценки" - <https://move.ru/>; <http://doski.ru/>; <https://www.domofond.ru/>; <https://www.avito.ru/>; <https://www.realtymag.ru/>; <http://mestorator.ru/>; <https://regionalrealty.ru/>; <https://www.beboss.ru/>; <https://irr.ru/>; <https://cian.ru/>.

Анализ существенности и подтвержденности информации

В соответствии с п. 4 ФСО № 3 в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки. Информация, используемая для проведения оценки, должна удовлетворять требованиям существенности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик должен провести анализ существенности и подтвержденности информации, используя доступные ему для этого средства и методы

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ существенности информации:

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям существенности (ФСО № 3).

Информация считается существенной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта

Проведенный анализ перечня предоставленных Заказчиком документов показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов имеются все необходимые данные.

Анализ подтвержденности информации:

Информация считается подтвержденной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке имеются ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету приложены копии соответствующих материалов.

В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающие документы, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии), что соответствует требованиям п. 10 ФСО № 3.

Таким образом, Оценщик считает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям существенности и подтвержденности. Дополнительная информация не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Во избежание возможных обвинений в неоднозначном толковании заключения о стоимости, все разъяснения по вопросам, которые способны оказать влияние на результаты оценки, а также на понимание сущности и особенностей объекта оценки пользователем Отчета об оценке, подтверждаются Заказчиком письменно за подписью ответственных лиц.

Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения:

Законодательная база:

1. Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в РФ" от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (с последующими изменениями).
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.; Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.; Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.; Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.

Федеральные стандарты оценки представляют собой верхний уровень системы методологии оценочной деятельности, позволяют обеспечить единый подход к формированию условий и требований к проведению оценки. Федеральные стандарты оценки разработаны Национальным советом с учетом международных стандартов оценки. Данный отчет выполнен в строгом соответствии с указанными стандартами и существующими методиками оценки.

3. В связи с тем, что оценщик является членом саморегулируемой организации СРО РОО при проведении оценки необходимо опираться на: Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (СРО РОО 2015).

**Допущения и ограничительные условия,
используемые оценщиком при проведении оценки:**

- 1 Данные об объемно-планировочных характеристиках объекта оценки взяты из технических документов, предоставленных Заказчиком. Копии технических документов имеются в приложении.
- 2 При оценке учитывалось: месторасположение, наилучшее и наиболее эффективное использование, общие физические характеристики, объемно-планировочные характеристики, техническое состояние, уровень отделки, степень строительной готовности, сведения по рынку аренды аналогичных помещений, сведения по рынку купли-продажи аналогичных помещений.
- 3 Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации по объектам-аналогам, выбранным в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки, а также за изменения различных физических параметров объектов, выбранных в качестве объектов сравнения, например: площадь, предлагаемая на продажу.
- 4 В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. При этом исполнитель имеет все основания полагать, что подобное округление числовых данных не оказывает существенного влияния на окончательный результат.
- 5 Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- 6 Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и только при использовании в целях, указанных в нем.
- 7 Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- 8 Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это
- 9 От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- 10 Содержание отчёта является конфиденциальным для Заказчика и Оценщика за исключением случаев, предоставления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а также для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
- 11 Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на период времени, в течение которого ценообразующие факторы совпадают с существующими на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- 12 Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости указанной в отчете.
- 13 В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое предприятие, и учредительных документов не проводилась.
- 14 Заключение и отчет об оценке рыночной стоимости объектов представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации оцениваемого объекта.
- 15 Фотографии и планы, приведенные в отчете, призваны помочь получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо иных целях.

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Предварительное изучение ситуации, определение цели и базы оценки:
 - получение от Заказчика общих характеристик объекта оценки;
 - согласование глубины исследования и сроков исполнения работы;
 - подбор исполнителей.
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
 - подбор учебной, справочной и нормативной литературы; периодических и рекламных изданий;
 - сбор информации о состоянии рынка аналогичных объектов;
 - осмотр имущества, фотографирование, получение необходимой документации;
 - интервью с представителями Заказчика.
4. Изучение материалов и документов.
5. Анализ рынка, тенденций и анализ влияния ценообразующих факторов на стоимость оцениваемого объекта.
6. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.
7. Согласование результатов оценки и вывод итогового значения рыночной стоимости.
8. Оформление отчета об оценке и доклад Заказчику.

Основная терминология:

1. **Объект оценки** - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. **Цена объекта** - при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
3. **Определение стоимости объекта** - при определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
4. **Итоговая стоимость объекта оценки** - определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. **Подход к оценке** - представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. **Оценщик** - субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона (ФЗ-135).
7. **Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** - является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
8. **Затраты на воспроизводство** - при установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.
9. **Наиболее эффективное использование объекта оценки** - при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
10. **Экспертиза отчета об оценке** - это совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и
11. **Срок экспозиции объекта оценки** - срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
12. **Отчет об оценке** - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и

иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

13. Цель оценки - это определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

14. Результат оценки - это итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

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

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

16. Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

1. при изъятии имущества для государственных нужд;
2. при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
3. при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
4. при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
5. при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
6. при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

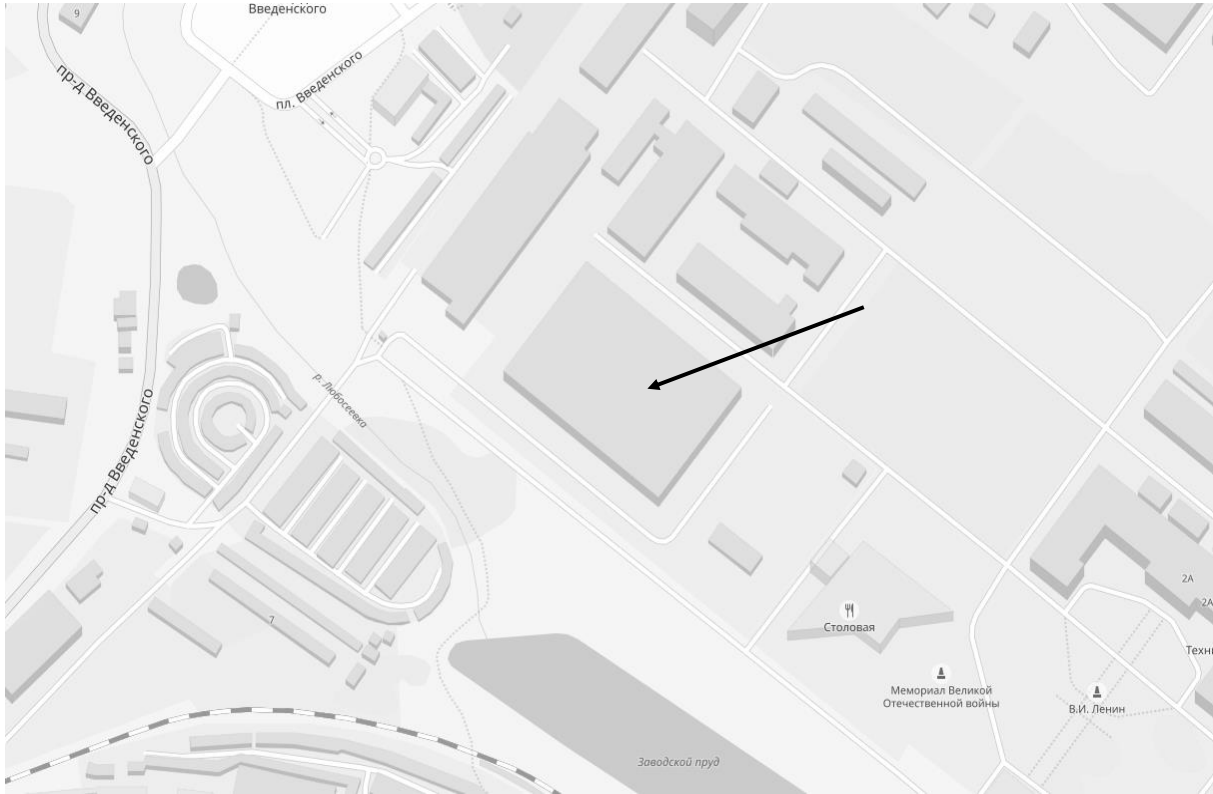
17. Инвестиционная стоимость - при определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

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

19. Кадастровая стоимость - при определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Общее описание земельного участка

Месторасположение земельного участка: Московская обл., г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2А.



Месторасположение земельного участка кад. № 50:44:030301:72, согласно "Публичной кадастровой карте", <http://pkk5.rosreestr.ru/>.

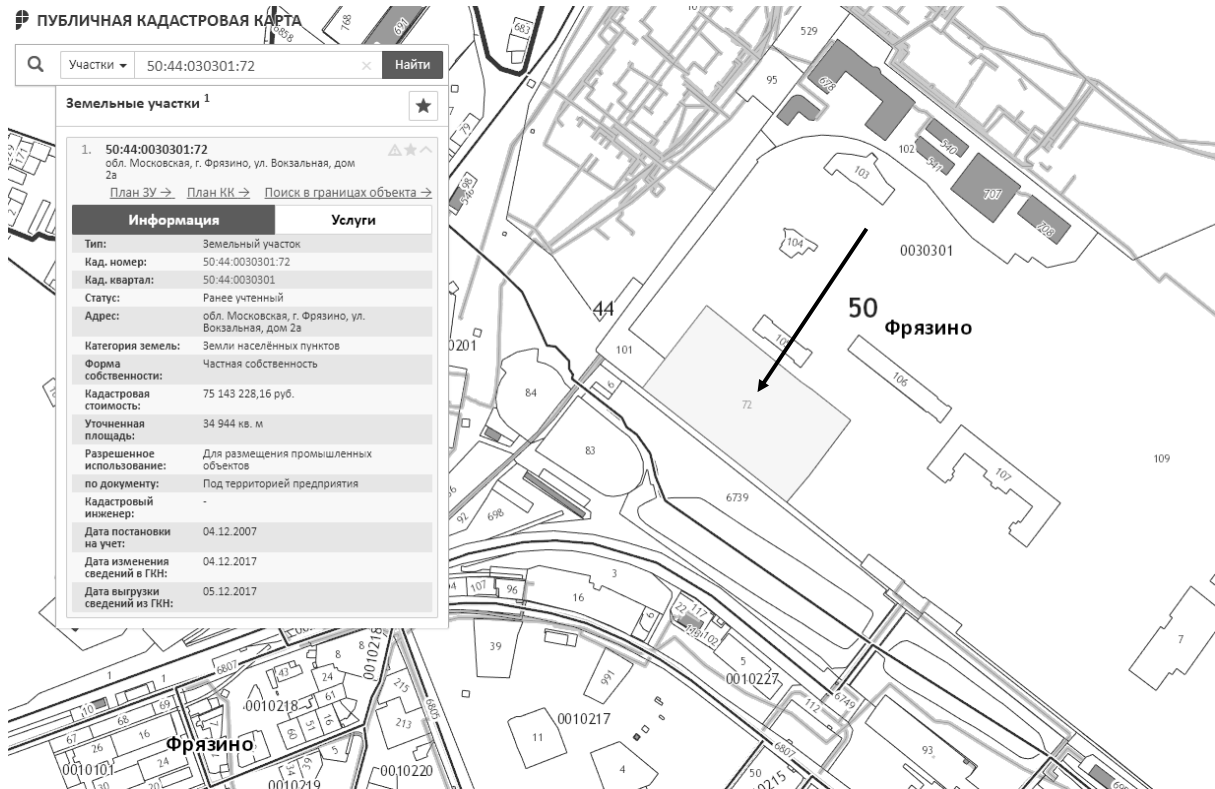
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:44:030301:72 Найти

Земельные участки 1

1. 50:44:030301:72
 обл. Московская, г. Фрязино, ул. Вокзальная, дом 2а
 План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:44:030301:72
Кад. квартал:	50:44:030301
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Московская, г. Фрязино, ул. Вокзальная, дом 2а
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	75 143 228,16 руб.
Уточненная площадь:	34 944 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
по документу:	Под территорией предприятия
Кадастровый инженер:	-
Дата постановления на учет:	04.12.2007
Дата изменения сведений в ГИИ:	04.12.2017
Дата выгрузки сведений из ГИИ:	05.12.2017



Рассматриваемый земельный участок, на котором расположен объект оценки, находится по адресу: Московская обл., г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2А, кадастровый номер 50:44:030301:72. Земельный участок является застроенным, на участке расположено здание производственно-складского назначения. Согласно уведомлению от 10.01.2018 г., участок находится в собственности АО "Фондсервисбанк" г. Москва. Согласно публичной кадастровой карте земельный участок имеет категорию земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - под территорией предприятия. Участок расположен в районе с преобладающим типом застройки зданиями производственно-складского назначения.

Транспортное сообщение до рассматриваемого земельного участка автомобильное. Подъездные пути к земельному участку имеют асфальтовое покрытие, которое находится в удовлетворительном состоянии.

Участок расположен в районе, в котором проведены такие работы и мероприятия в целях создания здоровых, удобных условий жизни как: инженерная подготовка территории (вертикальная планировка территории, организация поверхностного стока и удаление застойных вод и т.п.); устройство асфальтированных дорог, проездов, площадок; прокладка коммунальных сетей водоснабжения, канализации, энергоснабжения, газоснабжения и др. Непосредственно на рассматриваемом земельном участке проведены такие работы по благоустройству территории как: асфальтирование участка, наружное освещение, устройство системы отвода дождевых, талых и поверхностных вод, устройство, проездов, площадки для стоянки автотранспорта и т.п.

Предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как: предоставление беспрепятственного доступа в установленном порядке к объектам сетей работников предприятий эксплуатационных служб города, в ведении которых находятся инженерные сети, для их ремонта, технического обслуживания, выполнения строительно-монтажных работ, связанных с подключением к сетям; обеспечение сохранности подземных инженерных сетей и т.п., однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка.

Общее описание объекта оценки

Объект оценки представляет из себя производственный корпус № 33, помещения которого предназначены для использования их в производственно-складских целях. Объект расположен по адресу: Московская обл., г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2А. Согласно свидетельству о государственной регистрации права серия 50-АИ № 578371 от 31.12.2016 г., назначение: нежилое, общая площадь 23 329 кв.м, кадастровый номер объекта - 50:44:0030301:627.

Наружные стены здания выполнены из красного кирпича и железобетонных конструкций, внутренние стены помещений выполнены из кирпича; перекрытия - железобетонные плиты; крыша - совмещенная, покрытие рулонное; полы - бетонные; дверные проемы - металлические, деревянные, ПВХ; оконные проемы - металлические переплеты, ПВХ; внутренняя отделка - штукатурка, окраска. Здание оборудовано электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением. В состав помещений объекта входят производственно-складские и административные помещения.

Сведения об имущественных правах:

Имущественное право: собственность

Собственник объектов:

Полное наименование: ЗАО Корпорация «Защита»

Адрес: 172002, Россия, Тверская обл., г.Торжок, пл. Ананьина, д. 3

Реквизиты: р/сч 40702810000000002476, Банк «Кузнецкий мост» АО, к/сч 30101810245250000625, БИК 044525625

ИНН/КПП: 7701110653/771401001

ОГРН: 1037739703836

Балансовая стоимость:

Не предоставлена.

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:

Ограничение (обременение) права: ипотека в силу закона.

Информация о текущем использовании объекта оценки:

На момент оценки объект используется по назначению.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

Данные отсутствуют.

Сведения о физических свойствах объекта, износе, устареваниях:

На момент оценки объект находится в удовлетворительном состоянии. Объект оценки, по мнению Оценщика, не имеет функционального и внешнего устаревания.

Сведения об износе:

Данные отсутствуют.

Этажность здания: 3

Год постройки здания: 1966 г.

Площадь застройки объекта оценки: 12387,4 кв.м

Общая площадь объекта оценки: 23329 кв.м

Общий строительный объем объекта оценки: 151092,0 куб.м

Описание конструктивных элементов на дату оценки

	Характеристика	Техническое состояние	
1.	Фундаменты	железобетонные	Заглубленная часть фундаментов здания не обследовалась.
2.	Стены	кирпичные	Местами выветривание раствора из швов. Состояние удовлетворительное.
3.	Перекрытия	железобетонные плиты перекрытия	Незначительные трещины в местах сопряжения плит перекрытия друг с другом. Состояние удовлетворительное
4.	Крыша, кровля	совмещенная; покрытие кровли - рулонное	Мелкие повреждения в кровле. Состояние удовлетворительное
5.	Полы	бетонные	Местами отдельные выбоины и трещины в покрытии пола, загрязнение полов. Состояние удовлетворительное.
6.1	Проемы дверные	металлические, деревянные, ПВХ	Местами мелкие поверхностны трещины в местах сопряжения коробок со стенами и перегородками. Состояние удовлетворительное
6.2	Проемы оконные	металлические переплеты, ПВХ	Местами мелкие поверхностны трещины в местах сопряжения коробок со стенами. Состояние удовлетворительное.
7.	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска	Местами повреждения отделочного покрытия, загрязнение. Состояние удовлетворительное
8.	Инженерные коммуникации	центральные электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Местами ослабление креплений отдельных приборов. Состояние удовлетворительное

Анализ рынка и факторов, влияющих на стоимость
 I. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

I

 ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ
 И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Октябрь 2017г.	В % к		Январь- октябрь 2017г. в % к январю- октябрю 2016г.	Справочно		
		октябрю 2016г.	сентябрю 2017г.		октябрь 2016г. в % к октябрю 2015г.	сентябрю 2016г.	январь- октябрь 2016г. в % к январю- октябрю 2015г.
Валовой внутренний продукт		101,6 ^{1a)}			99,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		100,0	105,7	101,6	101,6	106,6	101,2
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	733,8	97,5	64,7	102,9	104,3	72,0	104,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	486,9	106,4	107,5	106,7	99,5	104,1	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	215,0	105,9	105,5	106,5	102,0	104,0	101,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2585,4	103,0	100,2	100,8	95,7	100,3	95,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	751,3	100,3	100,7	100,2	99,2	100,5	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	51,1 ⁵⁾	117,9 ⁶⁾	99,5 ⁷⁾	125,3 ⁸⁾	100,3 ⁹⁾	104,2 ⁷⁾	83,4 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	30,6	120,7	105,8	125,7	96,4	109,9	76,5
импорт товаров	20,4	113,9	91,4	124,7	106,6	97,1	95,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7 ⁹⁾	104,2 ²⁾			99,4 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,7	100,2	103,9	106,1	100,4	107,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		107,6	101,2	107,5	102,8	100,4	104,0
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		98,7	99,8	98,7	94,0	100,8	94,4
Среднемесячная начисленная зарботная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	38275 ¹⁰⁾	107,1 ¹⁰⁾	100,5 ¹⁰⁾	107,0 ¹⁰⁾	106,5	99,8	107,7
реальная		104,3 ¹⁰⁾	100,3 ¹⁰⁾	103,0 ¹⁰⁾	100,4	99,4	100,3
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,9 ¹¹⁾	94,1	101,1	93,3	96,4	102,1	100,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	84,9	96,6	85,1	91,5	96,7	100,6

- 1) Предварительная оценка.
 2) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.
 3) Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015 года.
 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД.
 5) Данные за сентябрь 2017 года.
 6) Сентябрь 2017г. и сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 7) Сентябрь 2017г. и сентябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
 8) Январь-сентябрь 2017г. и январь-сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 9) Данные за январь-сентябрь 2017 года.
 10) Оценка.
 11) Предварительные данные.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,0%, в январе-октябре 2017 г. - 101,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-октябре 2017 г. - 102,5%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,1%, в январе-октябре 2017 г. - 100,9%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-октябре 2017 г. - 105,1%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-октябре 2017 г. - 99,1%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 86,7%, в январе-октябре 2017 г. - 80,9%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,0%, в январе-октябре 2017 г. - 107,6%.

Производство одежды. Индекс производства одежды в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-октябре 2017 г. - 102,3%.

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,3%, в январе-октябре 2017 г. - 103,7%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в январе-октябре 2017 г. - 102,3%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,7%, в январе-октябре 2017 г. - 105,2%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,9%, в январе-октябре 2017 г. - 92,7%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в январе-октябре 2017 г. - 100,5%.

Глубина переработки нефтяного сырья в январе-октябре 2017 г. составила 81,0% (в январе-октябре 2016 г. - 79,5%).

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,0%, в январе-октябре 2017 г. - 105,6%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,1%, в январе-октябре 2017 г. - 111,9%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,3%, в январе-октябре 2017 г. - 103,9%.

Производство прочей неметаллической минеральной продукции. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,7%, в январе-октябре 2017 г. - 102,0%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 87,6%, в январе-октябре 2017 г. - 97,5%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-октябре 2017 г. - 96,4%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 85,4%, в январе-октябре 2017 г. - 94,9%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства отдельных видов электрического оборудования в октябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,1%, в январе-октябре 2017г. - 104,5%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 120,0%, в январе-октябре 2017 г. - 102,3%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 125,0%, в январе-октябре 2017 г. - 113,7%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,8%, в январе-октябре 2017 г. - 102,7%.

Производство мебели. Индекс производства мебели в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,6%, в январе-октябре 2017 г. - 108,1%.

Производство прочих готовых изделий. Индекс производства прочих готовых изделий в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 137,7%, в январе-октябре 2017 г. - 105,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,9%, в январе-октябре 2017 г. - 101,3%.

Доля электроэнергии, произведенной атомными электростанциями, в общей выработке электроэнергии увеличилась с 18,0% в январе-октябре 2016 г. до 18,8% в январе-октябре 2017 г., тепловыми электростанциями - уменьшилась с 64,0% до 63,4%, гидроэлектростанциями - с 17,9% до 17,7% соответственно.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в октябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,0%, в январе-октябре 2017 г. - 97,6%.

Сельское и лесное хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в октябре 2017 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 733,8 млрд. рублей, в январе-октябре 2017 г. - 4789,3 млрд. рублей.

Растениеводство. На 1 ноября 2017 г. в целом по Российской Федерации зерновые и зернобобовые культуры обмолочены с 93,9% площадей, из них кукуруза на зерно - с 60,5%. Кар тофель выкопан с 98,3% площади посадки, овощи собраны с 94,4% посевов. Из технических культур подсолнечник убран с 66,3% посевов (с 86,5% в предыдущем году к этому времени), сахарная свекла - с 79,9% (с 83,7%) площадей.

В хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, намолочено 135,3 млн. тонн зерна в первоначально оприходованном весе, 8,2 млн. тонн подсолнечника, накопано 40,0 млн. тонн сахарной свеклы, 28,8 млн. тонн картофеля, собрано 14,6 млн. тонн овощей. В текущем году зерна намолочено на 12,7% больше, чем в предыдущем году. Подсолнечника получено меньше на 20,7%, сахарной свеклы - на 1,2%. Сбор картофеля и овощей снизился против уровня предыдущего года на 5,2% и 3,1% соответственно.

Как и в предыдущие годы основная доля зерна (70,4%), сахарной свеклы (88,0%) и подсолнечника (69,6%) выращена в сельхозорганизациях; картофеля (78,0%) и овощей (66,1%) - в хозяйствах населения. В крестьянских (фермерских) хозяйствах собрано 28,8% от общего сбора зерна (27,8% год назад), сахарной свеклы - 11,7% (11,3%), подсолнечника - 29,8% (29,0%), овощей - 13,6% (14,1%).

Под урожай будущего года озимые на зерно в сельхозорганизациях на 1 ноября 2017 г. посеяны на 11,0 млн.гектаров, что на 2,2% меньше, чем в предыдущем году. Зябь вспахана на 16,3 млн. гектаров против 17,3 млн.гектаров на эту же дату в 2016 году.

Животноводство. На конец октября 2017 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,2 млн. голов (на 0,6% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,2 млн. (на 0,8% меньше), свиней - 24,0 млн. (на 4,1% больше), овец и коз - 25,1 млн. (на 2,1% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 43,1% поголовья крупного рогатого скота, 14,1% свиней, 47,6% овец и коз (на конец октября 2016 г. - соответственно 43,9%, 16,1%, 47,5%).

В январе-октябре 2017г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 11,3 млн. тонн, молока - 26,7 млн. тонн, яиц - 37,7 млрд. штук.

К началу ноября 2017 г. обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову скота в сельхозорганизациях была выше на 6,3%, чем на соответствующую дату предыдущего года.

Лесозаготовки

ПРОИЗВОДСТВО ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ПРОДУКЦИИ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ "ЛЕСОЗАГОТОВКИ"

	Октябрь 2017г., млн. плотн.м ³	В % к		Январь- октябрь 2017г. в % к январю- октябрю 2016г.
		октябрю 2016г.	сентябрю 2017г.	
Лесоматериалы хвойных пород	6,6	91,3	93,2	99,3
Лесоматериалы лиственных пород, за исключением тропических пород	2,5	104,0	98,2	106,6
Древесина топливная	1,2	89,5	96,7	95,6

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в октябре 2017 г. составил 760,7 млрд. рублей, или 96,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2017 г. - 5649,9 млрд. рублей, или 97,9%.

Жилищное строительство. В октябре 2017 г. построено 91,4 тыс. новых квартир, в январе-октябре 2017 г. - 769,4 тыс. новых квартир.

Транспорт и связь

В январе-октябре 2017 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4538,1 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2062,5 млрд., автомобильного - 199,0 млрд., морского - 39,3 млрд., внутреннего водного - 58,7 млрд., воздушного - 6,2 млрд., трубопроводного - 2172,5 млрд. тонно-километров.

Рынки товаров и услуг

Оборот розничной торговли в октябре 2017 г. составил 2585,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 103,0% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2017 г. - 24153,1 млрд. рублей, или 100,8%.

В октябре 2017 г. оборот розничной торговли на 93,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,7% (в октябре 2016 г. - 92,9% и 7,1% соответственно).

В октябре 2017 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,0%, непродовольственных товаров - 52,0% (в октябре 2016 г. - 48,1% и 51,9% соответственно).

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в сентябре 2017 г. составил (в фактически действовавших ценах) 51,1 млрд. долларов США (2946,3 млрд. рублей), в том числе экспорт - 30,6 млрд. долларов (1768,0 млрд. рублей), импорт - 20,4 млрд. долларов (1178,3 млрд. рублей).

Сальдо торгового баланса в сентябре 2017 г. сложилось положительное, 10,2 млрд. долларов (в сентябре 2016г. - положительное, 7,5 млрд. долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в сентябре 2017 г. составил 50,2 млрд. долларов США. Экспорт составил 30,9 млрд. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 26,8 млрд. долларов, в государства-участники СНГ - 4,1 млрд. долларов. Импорт составил 19,3 млрд. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 17,4 млрд. долларов, из государств-участников СНГ - 2,0 млрд. долларов.

Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в январе-сентябре 2017 г. составил (в фактически действовавших ценах) 36,3 млрд. долларов США (2117,9 млрд. рублей), в том числе экспорт - 23,6 млрд. долларов (1377,3 млрд. рублей), импорт - 12,7 млрд. долларов (740,6 млрд. рублей).

Сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2017 г. сложилось положительное, 10,9 млрд. долларов (в январе-сентябре 2016 г. - положительное, 8,4 млрд. долларов).

Цены

В октябре 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 99,8%.

В октябре 2017 г. в 12 субъектах Российской Федерации прирост потребительских цен составил 0,4% и более. В Ставропольском крае и Смоленской области (в результате увеличения цен на продукты питания на 1,4% и 1,3% соответственно), а также в Сахалинской области (за счет подорожания непродовольственных товаров на 1,2%) потребительские цены на товары и услуги выросли на 0,6%.

Одновременно снижение потребительских цен на товары и услуги на 0,1-0,2% отмечалось в Удмуртской Республике, Новосибирской и Томской областях в основном в результате снижения цен и тарифов на услуги на 0,2-0,9%. Кроме того, в Новосибирской области цены на непродовольственные товары стали ниже на 0,3%.

В Москве индекс потребительских цен за месяц составил 100,3% (с начала года - 103,1%), в Санкт-Петербурге - 100,2% (с начала года - 103,1%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в октябре 2017 г. составил 100,1%, с начала года - 101,8% (в октябре 2016 г. - 100,4%, с начала года - 105,2%).

В октябре 2017 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,4% (в октябре 2016 г. - на 0,8%).

В октябре 2017 г. среди наблюдаемых видов плодоовощной продукции существенно выросли цены на огурцы - в 1,5 раза, помидоры - в 1,4 раза, апельсины - на 9,1%. Вместе с тем лук репчатый и яблоки стали дешевле на 8,7% и 8,5% соответственно, капуста, морковь, свекла, чеснок, лимоны и виноград - на 3,2-6,8%, картофель, груши, орехи и овощи замороженные - на 0,3-1,3%.

Среди других наблюдаемых видов продовольственных товаров на 3,9% увеличились цены на икру лососевых рыб отечественную, на 0,6-0,8% - на соленые и копченые деликатесные продукты из рыбы, молоко питьевое стерилизованное, йогурты, сырки творожные, глазированные шоколадом, сыры и пиво.

Одновременно снижение цен отмечалось на все наблюдаемые виды макаронных и крупяных изделий, в том числе на крупу гречневую - на 3,3%, горох, фасоль - на 1,9%. На 1,2% подешевела рыба живая и охлажденная, на 0,3-0,5% - свинина, мясо птицы, консервы для детского питания, мука, хлопья из злаков, на 0,1-0,2% - баранина, фарш мясной, сельдь и филе сельди соленые, масло оливковое, кексы и рулеты, чай, кофе, водка и коньяк.

Кроме того, продукция предприятий общественного питания быстрого обслуживания стала обходиться дешевле на 0,3%.

Цены на непродовольственные товары в октябре 2017 г. выросли на 0,3% (в октябре 2016 г. - на 0,5%).

В октябре 2017 г. заметный рост цен отмечался на одежду и обувь осенне-зимнего ассортимента. Так, на зимнюю обувь, пальто женские из плащевых тканей, утепленные куртки мужские и детские, комбинезоны утепленные детские, трикотажные головные уборы, перчатки из натуральной кожи и трикотажные цены выросли на 1,0-1,8%. Вместе с тем на футболки детские, туфли летние женские и детские стали дешевле на 0,2-0,3%.

Среди других наблюдаемых видов непродовольственных товаров на 0,9-1,6% подорожали на доски обрезные, уголь, дрова, сигареты отечественные и зарубежных торговых марок, на 0,7% - наборы корпусной мебели, машины швейные, флеш-накопители USB.

На большинство наблюдаемых видов медикаментов и медицинских товаров отмечалось снижение цен. Валидол подешевел на 4,3%, сульфациетамид, метамизол натрия (анальгин отечественный), корвалол - на 1,1-1,9%. Вместе с тем цены на алмагель и троксерутин увеличились на 1,1%, вату отечественную - на 1,0%.

Кроме того, на 2,4% снизились цены на газовое моторное топливо, на 0,3-0,9% - ювелирные изделия, велосипеды для дошкольников, компьютеры планшетные, телефонные аппараты сотовой связи, печи микроволновые, лампы энергосберегающие, спички.

Цены и тарифы на услуги в октябре 2017 г. снизились на 0,2% (в октябре 2016 г. - на 0,3%).

В октябре 2017 г. среди наблюдаемых видов услуг пассажирского транспорта проезд в поездах дальнего следования стал дешевле на 8,8%, полет в салоне экономического класса самолета - на 2,9%. Вместе с тем на 0,6% подорожали услуги городского автомобильного транспорта.

Отмечалось снижение цен и тарифов на услуги туризма и отдыха. На 2,2-3,6% подешевели туры на отдых в Греции, Испании, путевки в дома отдыха и пансионаты на территории России. Кроме того, на 0,3% снизились цены на услуги гостиниц.

Среди других наблюдаемых видов услуг на 2,6% снизилась плата за пользование потребительским

кредитом, на 0,3% - годовая стоимость полиса добровольного страхования легкового автомобиля от стандартных рисков.

Одновременно существенный рост цен отмечался на отдельные виды услуг в системе образования. На 1,2% возросла плата за дополнительные занятия в государственных и муниципальных общеобразовательных организациях очной формы обучения, на 1,0% - за занятия для детей дошкольного возраста, а также на 0,7% - за проживание в студенческом общежитии.

На 3,6% дороже стала обходиться аренда индивидуального банковского сейфа, на 0,4-0,8% - услуги парикмахерских, ремонт одежды, стирка белья, шиномонтаж колес легкового автомобиля, абонементы для занятий в плавательных бассейнах, посещение театров и отдельные виды медицинских услуг.

Росстат наряду с традиционной классификацией публикует индекс потребительских цен в группировке классификатора индивидуального потребления по целям (международный классификатор СОИСОР), которая является одной из четырех функциональных классификаций СНС и используется при разработке показателей индивидуального потребления в составе ВВП. Формирование ИПЦ в группировке КИПЦ обеспечивает сопоставление динамики цен на товары и услуги, исходя из направления их

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце октября 2017 г. составила 14721,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,1% (с начала года - на 3,0%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце октября 2017 г. составила 21376,8 рубля и за месяц увеличилась на 0,1% (с начала года - на 2,7%), в Санкт-Петербурге - 16324,8 рубля и снизилась на 0,2% (с начала года - выросла на 4,7%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце октября 2017 г. составила 3714,2 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 0,4% (с начала года - выросла на 0,7%).

Стоимость набора в Москве в конце октября 2017 г. составила 4538,2 рубля и за месяц снизилась на 0,1% (с начала года - выросла на 1,9%), в Санкт-Петербурге - 4533,2 рубля и снизилась на 1,1% (с начала года - увеличилась на 1,8%).

В октябре 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 99,7% и 98,2% соответственно.

Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2017 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,2%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в октябре 2017 г., по предварительным данным, составил 94,2%.

Просроченная кредиторская задолженность организаций

Размер просроченной кредиторской задолженности на конец сентября 2017 г. составил, по предварительным данным, 2613,8 млрд. рублей.

Доля просроченной кредиторской задолженности в общем объеме кредиторской задолженности за месяц снизилась на 0,3 процентного пункта и на конец сентября 2017 г. Составила 6,2%.

Уровень жизни населения

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в октябре 2017 г. снизились на 1,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-октябре 2017 г. - также на 1,3%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2017 г., по оценке, составила 38275 рублей по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,1%, в январе-октябре 2017 г. - на 7,0%.

В январе-сентябре 2017 г. уровень среднемесячной начисленной заработной платы работников организаций, занятых в здравоохранении и предоставлении социальных услуг, составил к ее уровню в обрабатывающих производствах 81%, работников образования - 76% (в январе-сентябре 2016 г. - соответственно 82% и 78%).

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (в соответствии с ОКВЭД2) на 1 ноября 2017г. составила 3505 млн. рублей и по сравнению с 1 октября 2017 г. увеличилась на 118 млн. рублей (3,5%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 ноября 2017 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности 819 млн. рублей (23,4%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2016 г., 620 млн. рублей (17,7%) - в 2015 г. и ранее.

На 1 ноября 2017 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 12 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 34 субъектах, осталась без изменения - в 6 субъектах, выросла - в 31 субъекте, образовалась - в 2 субъектах Российской Федерации.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2017 г. составила 16 млн. рублей, или 0,5% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 25,9% приходилось на федеральный бюджет, 65,9% - бюджеты субъектов Российской Федерации, 8,2% - на местные бюджеты. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

На 1 ноября 2017 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 78 субъектах Российской Федерации.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за октябрь 2017 г. увеличилась на 127 млн. рублей (3,8%) и на 1 ноября 2017 г. составила 3489 млн. рублей.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в октябре 2017 г. составила 76,6 млн. человек, в том числе в возрасте 15-72 лет - 76,4 млн. человек, или 52% от общей численности населения страны.

В сентябре 2017 г. в общей численности занятого населения 31,8 млн. человек, или 43,7% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в сентябре 2017 г. составило 33,1 млн. человек и было меньше, чем в сентябре 2016 г. на 777 тыс. человек, или на 2,3%.

Безработица. В октябре 2017 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,9 млн. человек в возрасте 15-72 лет, или 5,1% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн. человек, в том числе 0,6 млн. человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В январе-октябре 2017 г. была зафиксирована 1 забастовка, приходящаяся на май, с участием 89 человек. Потери рабочего времени составили 89 человеко-дней.

Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 октября 2017 г. составила 146,9 млн. человек. За январь-сентябрь 2017 г. число жителей России возросло на 50,0 тыс. человек, или на 0,03% (за аналогичный период предыдущего года также наблюдалось увеличение численности населения на 214,6 тыс. человек, или на 0,15%).

Естественная убыль населения в январе-сентябре 2017 г. составила (-106,2) тыс. человек, в соответствующем периоде 2016 г. наблюдался естественный прирост населения 18,2 тыс. человек. Миграционный прирост полностью компенсировал численные потери населения и превысил их на 47,1%.

В январе-сентябре 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 83 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 79 субъектах).

В целом по стране в январе-сентябре 2017 г. число умерших превысило число родившихся на 8,3% (в январе-сентябре 2016 г. число родившихся превысило число умерших на 1,3%), в 17 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-1,8 раза.

Естественный прирост населения в январе-сентябре 2017 г. зафиксирован в 27 субъектах Российской Федерации (в январе-сентябре 2016 г. - в 42 субъектах).

За январь-сентябрь 2017 г. число мигрантов, переселяющихся в пределах России, увеличилось на 0,7 тыс. человек, или на 0,02% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Миграционный прирост населения России уменьшился на 40,2 тыс. человек, или на 20,5% в результате сокращения числа прибывших в Российскую Федерацию и увеличения числа выбывших из страны. Число прибывших уменьшилось на 6,8 тыс. человек, или на 1,6%, в том числе за счет иммигрантов из государств-участников СНГ на 3,8 тыс. человек, или на 1,0%. Число выбывших увеличилось на 33,4 тыс. человек, или на 14,5% в том числе в государства-участники СНГ - на 35,6 тыс. человек, или на 18,6%.

Наибольшее сокращение миграционного прироста в январе-сентябре 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. наблюдается в обмене населением с Украиной, Республикой Молдова, Азербайджаном и Казахстаном.

Миграционный прирост, сложившийся в 2016 г. с Корейской Народно-Демократической Республикой, с марта 2017 г. сменился оттоком населения.

В 4,7 раза миграционный прирост увеличился за счет обмена населением с Беларусью, в 3,0 раза - с Сирийской Арабской Республикой, в 2,7 раза - с Афганистаном, в 1,7 раза - с Вьетнамом и Туркменией, в 1,4 раза - с Киргизией, в 1,2 раза - с Таджикистаном.

В январе-сентябре 2017 г. по решению территориальных органов Министерства внутренних дел Российской Федерации получили временное убежище 7981 человек, статус беженца - 27 человек, статус вынужденного переселенца 12 человек, (в январе-сентябре 2016 г. соответственно получили временное убежище 17180 человек, статус беженца - 36 человек, статус вынужденного переселенца - 13 человек).

Практически все субъекты Российской Федерации предоставили временное убежище: 17,4 тыс. человек (10,4% от общей численности имеющих временное убежище) состоят на учете в Воронежской области, 15,9 тыс. человек, (9,4%) - в Санкт-Петербурге и Ленинградской области (суммарно), от 12,8 тыс. до 7,3 тыс. человек (от 7,6% до 4,3%) - в Калужской области, Краснодарском крае, Липецкой и Самарской областях, от 5,8 тыс. до 4,3 тыс. человек (от 3,5% до 2,5%) - в Ростовской и Тульской областях, Ханты-Мансийском автономном округе - Югра, Нижегородской области, Ставропольском крае, Брянской области.

Наибольшее число беженцев проживает в Москве - 402 человека, или 67,8% от их общей численности.

Вынужденные переселенцы расселены практически по всем субъектам Российской Федерации: 6,0 тыс. человек находятся на территории Республики Северная Осетия - Алания, 2,6 тыс. - Республики Ингушетия, 0,6 тыс. - Самарской и 0,4 тыс. человек - Белгородской областей.

Источники информации:

http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/info/oper-10-2017.pdf

II. Основные показатели социально-экономического развития Московской области Сводные итоги

Социальное и экономическое положение Московской области
за январь-ноябрь 2017 года

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь- ноябрь 2017 года	в % к соответ- ствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства¹			
ноябрь 2017 года в % к октябрю 2017 года	101,6	x	99,8 ²
январь-ноябрь 2017 года в % к январю-ноябрю 2016 года	112,6	x	101,2
Оборот организаций, млн. рублей	8455716,7	110,6 ³	...
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	10825,3	130,2 ³	...
обрабатывающие производства	1994590,0	109,2 ³	...
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	241331,1	110,4 ³	...
водоснабжение; водоотведе- ние, организация сбора и утилизации отходов, деятель- ность по ликвидации загрязнений	56794,2	120,5 ³	...

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 по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

² к предыдущему месяцу

³ темп роста в фактических ценах

Производство товаров и услуг

Индекс промышленного производства в январе-ноябре 2017 года по сравнению с январем-ноябрем 2016 года составил 112,6 процента.

Строительство

Жилищное строительство. В январе-ноябре 2017 года на территории области за счет всех источников финансирования введено 99607 новых квартир общей площадью 7148,1 тысячи квадратных метров, что на 6,7 процента больше, чем в январе-ноябре 2016 года. В сельской местности введено 2538,1 тысячи квадратных метров жилья, что составило 35,5 процента от общего ввода.

За январь-ноябрь 2017 года населением за счет собственных и заемных средств введено в действие 2902,5 тысячи квадратных метров жилья. Доля этих домов в общем объеме введенного жилья составила 40,6 процента.

Стоимость строительства. Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра жилых домов (без индивидуального строительства), построенных в ноябре 2017 года, составила для застройщиков 50446 рублей (в ноябре 2016 года – 41869 рублей).

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие за январь-ноябрь 2017 года зданий 98,1 процента составляют здания жилого назначения.

Строительная деятельность. В январе-ноябре 2017 года собственными силами предприятий и организаций выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство» на 299,8 миллиарда рублей, что на 3,1 процента ниже уровня января-ноября 2016 года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг на 122,1 миллиарда рублей, что на 3,7 процента ниже уровня января-ноября 2016 года.

Сельское хозяйство

Животноводство. поголовье крупного рогатого скота на конец ноября 2017 года в хозяйствах всех категорий по расчетным данным со-ставило 210,6 тысячи голов (из него коров – 96,7 тысячи голов), свиней – 321,4 тысячи голов, овец и коз – 64,8 тысячи голов, птицы – 11530,3 ты-сячи голов. По сравнению с соответствующей датой 2016 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий сократилось на 1,7 процента, поголовье свиней увеличилось на 7 процентов, овец и коз - на 2,8 процента, птицы - на 0,6 процента.

На хозяйства населения приходилось 5,8 процента поголовья крупного рогатого скота, 3 процента свиней, 54,7 процента овец и коз, 4 процента птицы (год назад, соответственно, 5,7 процента, 3,1 процента, 56,1 процента и 3,9 процента). На крестьянские (фермерские) хозяйства приходилось 4,8 процента поголовья крупного рогатого скота, 1,6 процента свиней, 26,8 процента овец и коз, 0,8 процента птицы (год назад, соответственно, 4,6 процента крупного рогатого скота, 1,6 процента свиней, 25,3 процента овец и коз и 0,7 процента птицы).

Удельный вес хозяйств населения и крестьянских (фермерских) хозяйств в общем объеме производства мяса составил 6,3 процента, молока – 10,8 процента, яиц – 38,6 процента.

Надои молока на 1 корову в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-ноябре 2017 года составили 6109 килограммов, за январь-ноябрь 2016 года – 6002 килограмма, яйценоскость кур-несушек в январе-ноябре 2017 года – 234 яйца, в январе-ноябре 2016 года – 201 яйцо.

На 1 декабря 2017 года в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, имелось в наличии 374,1 тысячи тонн кормовых единиц, в том числе 42 тысячи тонн – концентрированных кормов. На одну условную голову скота прихо-дилось 9,8 центнера кормовых единиц против 9,2 центнера на 1 декабря 2016 года.

Танспорт

Автомобильный транспорт. Объемы перевозок грузов автомо-бильным транспортом организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности и грузооборот за январь-ноябрь 2017 года характеризуются данными:

	Ноябрь 2017 года	Январь- ноябрь 2017 года	Темп роста в %	
			ноябрь 2017 года к ноябрю 2016 года	январь- ноябрь 2017 года к январю- ноябрю 2016 года
Перевезено грузов, тысяч тонн	2261,5	27478,0	90,5	98,9
в том числе организациями автомобильного транспорта	249,4	2995,1	83,4	108,9
Грузооборот, тысяч тонно- километров	689311,6	6992383,9	100,4	112,0
в том числе организаций автомобильного транспорта	358252,4	4088342,5	84,6	119,9

Потребительский рынок

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в ноябре 2017 года составил 178,8 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах составляет 110 процентов к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2017 года – 1898,1 миллиарда рублей, и 105,6 процента.

В январе-ноябре 2017 года оборот розничной торговли на 97,9 процента формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка; доля рынков составила 2,1 процента.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в ноябре 2017 года составил 46,8 процента, непродовольственных товаров – 53,2 процента.

В организациях розничной торговли, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в ноябре 2017 года по сравнению с октябрём 2017 года из наблюдаемых продуктов питания увеличилась реализация свежих фруктов (на 14,4 процента), муки (на 4,7 процента); в специализированных магазинах – животных масел и жиров (на 3,3 процента), соли (на 3 процента). Из непродовольственных товаров возросла продажа телевизоров (на 36,3 процента); в специализированных магазинах – компьютеров (на 8,9 процента).

За ноябрь 2017 года по сравнению с октябрём 2017 года в организациях розничной торговли, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, увеличились запасы муки (на 24,2 процента), свежих фруктов (на 19,3 процента), чая (на 18,1 процента); в специализированных магазинах – кондитерских изделий (на 27,5 процента), растительных масел (на 22,3 процента), консервов молочных сухих, сублимированных (на 15 процентов). Из непродовольственных товаров выросли запасы телевизоров (на 8,5 процента), холодильников и морозильников (на 7,4 процента); в специализированных магазинах – компьютеров (на 11,6 процента).

Общественное питание

Оборот общественного питания в январе-ноябре 2017 года составил 91,8 миллиарда рублей, или 110,2 процента к соответствующему периоду 2016 года.

Платные услуги населению

В январе-ноябре 2017 года населению области оказано платных услуг на 421,4 миллиарда рублей, что составило 100,5 процента к соответствующему периоду 2016 года.

В январе-ноябре 2017 года в структуре объема платных услуг населению продолжали преобладать жилищно-коммунальные, транспортные и бытовые услуги (72,2 процента от общего объема).

В структуре бытовых услуг 76,2 процента приходилось на долю двух видов услуг: по ремонту и строительству жилья и других построек; по техобслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования.

Оптовый рынок

В январе-ноябре 2017 года общий объем оборота оптовой торговли организаций всех видов экономической деятельности составил 4308,7 миллиарда рублей, что на 23,1 процента больше, чем в январе-ноябре 2016 года.

В ноябре 2017 года общий объем оборота оптовой торговли организаций всех видов экономической деятельности составил 444,5 миллиарда рублей, что на 28,4 процента больше, чем в ноябре 2016 года.

Организации с основным видом экономической деятельности «оптовая торговля» за январь-ноябрь 2017 года продали товаров на 2936 миллиардов рублей (на 22,8 процента больше, чем в январе-ноябре 2016 года), в том числе субъекты малого предпринимательства (включая микропредприятия и индивидуальных предпринимателей) – на 928,5 миллиарда рублей.

Организации других видов деятельности за январь-ноябрь 2017 года продали товаров на 1372,7 миллиарда рублей (на 23,8 процента больше, чем в январе-ноябре 2016 года), в том числе субъекты малого предпринимательства (включая микропредприятия) – на 102,9 миллиарда рублей.

Цены

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в ноябре 2017 года составил 100,1 процента.

Индекс потребительских цен в процентах к предыдущему месяцу на продовольственные товары, в

ноябре 2017 года по сравнению с октябрём уменьшился на 0,1 процентных пункта и составил 100,5 процента. Индекс потребительских цен на продовольственные товары без учета сезонных изменений цен на плодоовощную продукцию составил 100,1 процента.

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в ноябре 2017 года по сравнению с октябрём увеличился на 0,2 процентных пункта и составил 100,6 процента.

Индекс потребительских цен на услуги в ноябре 2017 года по сравнению с октябрём увеличился на 0,8 процентных пункта и составил 100,2 процента.

В ноябре 2017 года индекс цен производителей промышленных товаров относительно октября 2017 года составил 100,3 процента, декабря 2016 года - 98,7 процента, ноября 2016 года – 98,2 процента.

Средние цены производителей на реализованную сельхозорганizationsми продукцию (без налога на добавленную стоимость, снабженческо-сбытовые, транспортные и другие налоги, не входящие в себестоимость), в ноябре 2017 года составили за тонну: крупный рогатый скот – 77313 рублей, молоко сырое крупного рогатого скота – 28197,5 рубля, птицу сельскохозяйственную живую – 75632,9 рубля.

Индекс тарифов на грузовые перевозки по всем видам транспорта в ноябре 2017 года составил 100 процентов.

Финансовая деятельность организаций

Финансовые результаты деятельности организаций

В январе-октябре 2017 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций в действующих ценах составил 332577,7 миллиона рублей (2307 организаций получили прибыль в размере 410866,5 миллиона рублей и 760 организаций имели убыток на сумму 78288,8 миллиона рублей).

За январь-октябрь 2017 года доля прибыльных организаций составила 75,2 процента. Доля убыточных организаций составила 24,8 процента и по сравнению с январем-октябрем 2016 года увеличилась на 2,8 процентных пункта, а по сравнению с январем-сентябрём 2017 года осталась без изменений.

Состояние платежей и расчетов организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства

На конец октября 2017 года суммарная задолженность по обязательствам (кредиторская и задолженность по кредитам банков и займам) организаций составила 4866286,2 миллиона рублей, из нее просроченная – 62296,2 миллиона рублей, или 1,3 процента от общей суммы задолженности (на конец октября 2016 года – 2,1 процента, на конец сентября 2017 года – 1,3 процента).

Кредиторская задолженность на конец октября 2017 года составила 2768639,9 миллиона рублей, из нее просроченная – 57998 миллионов рублей, или 2,1 процента от общей суммы кредиторской задолженности (на конец октября 2016 года – 3,3 процента, на конец сентября 2017 года – 2,2 процента).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом на конец октября 2017 года составила 2097646,3 миллиона рублей, в том числе просроченная – 4298,2 миллиона рублей, или 0,2 процента от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец октября 2016 года – 0,3 процента, на конец сентября 2017 года – 0,2 процента).

Дебиторская задолженность организаций на конец октября 2017 года составила 1950370 миллионов рублей, из нее просроченная – 97969,5 миллиона рублей, или 5 процентов от общего объема дебиторской задолженности (на конец октября 2016 года – 6,3 процента, на конец сентября 2017 года – 5 процентов).

Просроченная задолженность по заработной плате, в том числе из-за отсутствия у организаций собственных средств, на 1 декабря 2017 года по сведениям организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности составила 66122 тысячи рублей и уменьшилась по сравнению с задолженностью на 1 ноября 2017 года на 11451 тысячу рублей.

По состоянию на 1 декабря 2017 года не получили своевременно заработную плату 782 работника организаций, расположенных на территории Люберецкого, Щелковского муниципальных районов, и городского округа Подольск. Просроченная задолженность по заработной плате приходится на следующие виды экономической деятельности: обрабатывающие производства, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха.

Уровень жизни населения

Денежные доходы населения

В октябре 2017 года по оценке, денежные доходы населения на территории Московской области сложились в сумме 302779,7 миллиона рублей, денежные расходы населения – 273411,6 миллиона рублей. Пре-вышение денежных доходов населения над расходами составило 29368,1 миллиона рублей.

Из общего объема денежных доходов в октябре 2017 года население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 236138,5 миллиона рублей, уплату налогов и разнообразных взносов – 35533,3 миллиона рублей, покупку валюты – 1449,1 миллиона рублей.

В октябре 2017 года в расчете на душу населения денежные доходы составили 40786,8 рубля, расходы – 36830,7 рубля. По сравнению с октябрём 2016 года среднедушевые номинальные денежные доходы уменьшились на 1,1 процента, расходы - на 2,1 процента. За январь-октябрь 2017 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года среднедушевые номинальные денежные доходы увеличились на 2,4 процента, расходы - на 0,9 процента.

Реальные денежные доходы в расчете на душу населения (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен) в октябре 2017 года уменьшились по сравнению с октябрём 2016 года на 3,8 процента, расходы увеличились на 6,6 процента. За январь-октябрь 2017 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года среднедушевые реальные денежные доходы уменьшились на 1,6 процента, расходы увеличились на 3,6 процента.

Реальные располагаемые денежные доходы в расчете на душу населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в октябре 2017 года по сравнению с октябрём 2016 года уменьшились на 4,3 процента, в январе-октябре 2017 года по сравнению с январем-октябрем 2016 года - на 2,5 процента.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2017 года составила 46271,2 рубля и увеличилась по сравнению с октябрём 2016 года на 8,3 процента, по сравнению с сентябрём 2017 года - на 1,3 процента.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) в октябре 2017 года составила 52136,2 рубля. По сравнению с сентябрём 2017 года она увеличилась на 1,6 процента, по сравнению с октябрём 2016 года - на 8,5 процента. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в октябре 2017 года увеличилась по сравнению с сентябрём 2017 года на 1,5 процента, по сравнению с октябрём 2016 года - на 5,6 процента.

Рынок труда

Занятость и безработица

Численность рабочей силы (населения в возрасте 15-72 лет) в ноябре 2017 года, по итогам выборочного обследования рабочей силы, составила 4115 тысячи человек.

В численности рабочей силы 3997 тысяч человек квалифицировались как занятые экономической деятельностью и 118 тысяч человек – как безработные в соответствии с методологией Международной Организации Труда (МОТ) (то есть не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

В общей численности населения, занятого в экономике Московской области, в октябре 2017 года 1577,3 тысячи человек составляли штатные работники (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось 72,9 тысячи человек. Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в октябре 2017 года составило 1650,2 тысячи человек.

В октябре 2017 года в общем количестве замещенных рабочих мест доля рабочих мест внешних совместителей и лиц, выполнявших работы по договорам гражданско-правового характера составила по 2,2 процента.

Незанятые трудовой деятельностью граждане, состоящие на учете в государственных учреждениях службы занятости населения Московской области, по данным Министерства социального развития Московской области на конец ноября 2017 года за содействием в поисках подходящей работы обратилось 27437 человек, из них 45 человек – иностранные граждане и лица без гражданства, 27332 человека – незанятые граждане.

По данным Министерства социального развития Московской области на конец ноября 2017 года официальный статус безработных получили 20,6 тысячи человек. Численность безработных по сравнению с предыдущим периодом увеличилась на 0,3 процента, или на 56 человек.

Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец ноября 2017 года составил 0,5 процента экономически активного населения. Пособие по безработице назначено 80,6 процентам

Размеры трудоустройства безработных в ноябре 2017 года были на 16,5 процента меньше, чем в октябре 2017 года. Всего при содействии государственной службы занятости в январе-ноябре 2017 года трудо-устроено 29516 человек, из них безработных – 23652 человека, или 80,1 процента.

Заявленная работодателями потребность в работниках на конец ноября 2017 года составила 42965 человек.

Воспроизводство населения

В 3 муниципальных районах и городских округах отмечается увеличение числа родившихся, в 49 муниципальных районах и городских округах отмечается снижение числа умерших.

В целом по области число умерших превысило число родившихся на 2,4 процента.

Источники информации:

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

III. Рынок недвижимости, его структура и объекты

При любом общественном устройстве особое место в системе общественных отношений занимает недвижимое имущество, с функционированием которого так или иначе связаны жизнь и деятельность людей во всех сферах бизнеса, управления и организации.

Недвижимость как товар – это объект сделок, удовлетворяющий различные реальные или потенциальные потребности и имеющий определённые качественные и количественные характеристики.

Совершение сделок с недвижимым имуществом требует глубоких и систематических знаний особенностей рынка, тенденций его развития. Исследование рынка – необходимая составляющая любой профессиональной предпринимательской деятельности в сфере недвижимости. Исходными данными для любого исследования рынка являются уровень и тенденции цен и арендной платы на различные типы и объекты недвижимости, количество и динамика сделок с недвижимостью, уровень затрат на строительство или реконструкцию объектов недвижимости.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность.

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки:

В соответствии со Статьей 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Согласно Справочника оценщика недвижимости, издание третье, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 3-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2014 г., представлена следующая классификация земельных участков:

<p>точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов для реализации сравнительного подхода при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому, основываясь на опыте оценки земельных участков, мы приняли за основу несколько иную классификацию, в большей степени отвечающую процессу ценообразования на рынке земель. Для того, чтобы было удобнее ей пользоваться, ниже приведена таблица примерного соответствия между предложенными группами (классами) объектов и соответствующими категориями и видами разрешенного использования, применяемого при кадастровой оценке земель.</p> <p>Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования</p>																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Классы земель</th> <th>Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК</th> <th>Виды разрешенного использования(в соответствии с типовым перечнем)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Земли под МЖС</td> <td>Земли населенных пунктов</td> <td>Земельные участки для размещения домов многоэтажной жилой застройки.</td> </tr> <tr> <td>Земли под ИЖС</td> <td>Земли населенных пунктов Земли с/х назначения</td> <td>Земельные участки для размещения домов индивидуальной жилой застройки Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений</td> </tr> <tr> <td>Земли под офисно-торговую застройку</td> <td>Земли населенных пунктов Земли промышленности</td> <td>Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового</td> </tr> </tbody> </table>	Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования(в соответствии с типовым перечнем)	Земли под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения домов многоэтажной жилой застройки.	Земли под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения домов индивидуальной жилой застройки Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	Земли под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Классы земель</th> <th>Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК</th> <th>Виды разрешенного использования(в соответствии с типовым перечнем)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>Земли под индустриальную застройку</td> <td>Земли населенных пунктов. Земли промышленности.</td> <td>Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных</td> </tr> </tbody> </table>	Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования(в соответствии с типовым перечнем)			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 под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов. Земли промышленности.	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных
Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования(в соответствии с типовым перечнем)																				
Земли под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения домов многоэтажной жилой застройки.																				
Земли под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения домов индивидуальной жилой застройки Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений																				
Земли под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового																				
Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования(в соответствии с типовым перечнем)																				
		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 под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов. Земли промышленности.	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных																				

Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования(в соответствии с типовым перечнем)
		вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
Земли под объекты рекреации и объекты лечебно-оздоровительного назначения	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
Земли с/х назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов.	Земельные участки для сельскохозяйственного использования

2. Жилье (жилые здания и помещения):

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

3. Коммерческая недвижимость:

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

4. Промышленная недвижимость:

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

5. Недвижимость социально-культурного назначения:

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

IV. Анализ рынка объекта оценки Сегмент рынка

Объект оценки представляет из себя производственный корпус № 33, находящийся по адресу: Московская обл., г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2А. Кадастровый номер объекта - 50:44:0030301:627. Общая площадь объекта составляет 23 329 кв.м. Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 50:44:030301:72, площадью 34 944 кв.м, имеет категорию земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - под территорией предприятия.

Проведя анализ структуры рынка недвижимости, а так же представленных Заказчиком материалов Оценщик делает следующие выводы:

- 1) оцениваемый объект относится к недвижимости производственно-складского назначения;
- 2) земельный участок, на котором расположен объект оценки, предназначен для размещения производственно-складских объектов.

Рынок купли-продажи земельных участков под производственно-складскую застройку в Московской обл.

На рынке недвижимости Московской обл. имеется ряд предложений о продаже земельных участков под производственно-складскую застройку. Как правило, к таким земельным участкам как минимум подведено электричество, а как максимум все коммуникации. Новые собственники для обеспечения объектов должны только перезаключить договора с эксплуатирующими организациями.

Ниже представлена информация по ценам предложений купли-продажи земельных участков под производственно-складскую застройку:

Месторасположение	Общая площадь, сот.	Цена, руб.	Стоимость руб./сотка	Источник информации
Московская обл., д. Серково, ул. Слободка	30,00	6 000 000,00	200 000,00	https://move.ru/objects/prodaetsya_ploshchady_u_30_sotok_d_serkovo_ul_slobodka_67992440_05/
Московская обл., г. Щелково, ул. Мелиораторов	67,00	10 000 000,00	149 253,73	https://move.ru/objects/prodaetsya_ploshchady_u_67_sotok_g_schelkovo_ul_melioratorov_zemlya_prom_naznacheniya_6802079739/
Московская обл., д. Серково, ул. Полевая	200,00	25 000 000,00	125 000,00	https://move.ru/objects/prodaetsya_ploshchady_u_200_sotok_d_serkovo_ul_polevaya_68000111_36/
Московская обл., г. Щелково, Щелковское ш.	600,00	135 000 000,00	225 000,00	http://schelkovo.doski.ru/zemlya-torgovyi-tsentr-logisticheskij-kompleks-v-15-km-ot-mkad-msg3068177.htm?mtp=0&plc=120
Московская обл., г. Щелково, ул. Заречная	800,00	149 000 000,00	186 250,00	https://move.ru/objects/prodaetsya_ploshchady_u_800_sotok_schelkovskiy_r_n_schelkovo_g_zarechnaya_ul_2273631047/
Московская обл., д. Назимиha	25,00	1 500 000,00	60 000,00	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-schelkovo-195136699
Московская обл., г. Пушкино	210,00	52 500 000,00	250 000,00	https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_g_rod_pushkino_pushkinskiy_rayon_6801033927/
Московская обл., д. Серково, ул. Полевая	270,00	21 000 000,00	77 777,78	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-schelkovo-194207989

Найденные Оценщиком предложения позволяют сделать заключение, что цена на земельные участки в Московской обл. под производственно-складскую застройку составляет 60 000 – 250 000 руб. за сотку.

Стоимость земли сильно зависит от факторов, влияющих на стоимость. Важным фактором является

окружение земельного участка, а именно – расположение среди жилой застройки или промышленных объектов, близость водоемов, транспортная доступность, инфраструктура района и т.д. В зависимости от этого, а также с учетом плана застройки и существующих ограничений, может быть определено наилучшее использование конкретного участка, которое и будет определять его стоимость.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков под производственно-складскую застройку

Основные ценообразующие факторы для земельных участков под производственно-складскую застройку, расположенные в порядке убывания их значимости:

- местоположение земельного участка в городе;
- вид права на земельный участок;
- наличие инженерных коммуникаций и степень развитости инфраструктуры;
- общая площадь (фактор масштаба).

Влияние ценообразующих факторов на стоимость		
Ценообразующий фактор	Диапазон влияния	Источник информации
Местоположение в области по административным районам	Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к самому дорогому району: до 0,49	Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.
Вид права	Отношение цен земельных участков передаваемых на праве долгосрочной аренды к ценам аналогичных земельных участков передаваемых на праве собственности = 0,85 Отношение цен земельных участков передаваемых на праве краткосрочной аренды (менее 10 лет) к ценам аналогичных земельных участков передаваемых на праве собственности = 0,74	Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.
Площадь земельного участка	Участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Корректировки обычно рассчитываются на основе статистических исследований зависимости цены на земельные участки от размера участков. Влияние масштаба: от 0,80 до 1,25	Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.
Наличие инженерных коммуникаций	Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом: - электроэнергия 15-25%; - газоснабжение 15-25%; - остальное (водоснабжение, канализация,	http://www.rview.ru/segment.html

теплоснабжение, коммуникационные связи) 5-15%.

Рынок купли-продажи производственно-складских помещений в Московской обл.

На рынке недвижимости Московской обл. имеется ряд предложений о продаже производственно-складских помещений. Как правило, к таким помещениям как минимум подведено электричество, а как максимум все коммуникации. Новые собственники для обеспечения объектов должны только перезаключить договора с эксплуатирующими организациями.

Ниже представлена информация по ценам предложений купли-продажи производственно-складских помещений.

Месторасположение	Общая площадь, м2	Цена, руб.	Стоимость руб./м2	Источник информации
Московская обл., г. Щелково, ул. Заводская, д. 2	2 451,00	72 000 000,00	29 375,76	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_2451_m2_pod_proizvodstvo_sklad_1204486728
Московская обл., г. Щелково, ул. Заречная, д. 146	4 751,00	175 000 000,00	36 834,35	https://move.ru/objects/prodaetsya_ploshchadyu_4751_kv_m_g_schelkovo_ul_zarechnaya_d146_6802457646/
Московская обл., п. Биокмбината	14 720,00	60 000 000,00	4 076,09	https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/3287899
Московская обл., г. Щелково	9 141,00	330 000 000,00	36 101,08	http://schelkovo.mestorator.ru/sklad/prodam/prodam-995512.html
Московская обл., г. Щелково, Фряновское ш., д. 52	2 960,00	135 000 000,00	45 608,11	https://regionalrealty.ru/schelkovo/offers/sale-commercial-production/71633943/
Московская обл., г. Щелково, ул. Хотовская, д. 34	1 221,00	50 000 000,00	40 950,04	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_1221_m2_pod_proizvodstvo_sklad_1096603270
Московская обл., Щелковское ш.	4 400,00	44 000 000,00	10 000,00	https://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/2565621
Московская обл., г. Щелково, Щелковское ш.	4 716,00	249 948 000,00	53 000,00	https://irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/prodaetsya-sklad-v-schelkovo-schelkovskoe-shosse-advert672397799.html
Московская обл., г. Щелково, ул. Буровая	6 000,00	168 872 400,00	28 145,40	https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/157834516/

Найденные предложения позволяют сделать заключение, что цена на производственно-складские помещения в удовлетворительном состоянии с учетом стоимости земельного участка в Московской обл. составляет 4 100 – 53 000 руб. за кв.м.

Стоимость здания сильно зависит от факторов, влияющих на стоимость. Важным фактором является окружение здания, а именно – расположение среди жилой застройки или промышленных объектов, близость водоемов, транспортная доступность, инфраструктура района и т.д. В зависимости от этого, а также с учетом плана застройки и существующих ограничений, может быть определено наилучшее использование конкретного здания, которое и будет определять его стоимость.

Основные ценообразующие факторы для купли-продажи производственно-складских объектов

Основные ценообразующие факторы для производственно-складских объектов, расположенные в порядке убывания их значимости:

- местоположение здания в городе;
- физическое состояние здания;
- общая площадь (фактор масштаба).

Влияние ценообразующих факторов на стоимость		
Ценообразующий фактор	Диапазон влияния	Источник информации
		Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое,

Физическое состояние объекта	Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене объекта в удовлетворительном состоянии = 1,25	актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.
	Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене объекта в удовлетворительном состоянии = 0,69	Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.
Местоположение в области	Отношение цен производственно-складских зданий по районам области по отношению к самому дорогому району. Влияние местоположения: до 0,46	Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.
Площадь объекта	Здание меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Корректировки обычно рассчитываются на основе статистических исследований зависимости цены на здания от площади зданий. Влияние масштаба: от 0,80 до 1,25	Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.

Рынок аренды производственно-складских помещений в Московской обл.

На рынке недвижимости Московской обл. имеется ряд предложений о сдаче в аренду производственно-складских помещений. Как правило, к таким помещений как минимум подведено электричество, а как максимум все коммуникации.

Ниже представлена информация по ценам предложений сдачи в аренду производственно-складских помещений.

Месторасположение	Общая площадь, м2	Цена, руб./мес.	Стоимость руб./м2	Источник информации
Московская обл., г. Фрязино, Окружной пр-д, д. 3	880,00	352 000,00	400,00	https://move.ru/objects/boksv_proizvodstvenno_skladskie_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_6803378123/
Московская обл., г. Фрязино	1 500,00	500 000,00	333,33	https://move.ru/objects/proizvodstvenno-skladskoe_zdanie_2151060703/
Московская обл., г. Фрязино	2 750,00	1 000 000,00	363,64	https://move.ru/objects/sdam_v_arendu_sklad_klassa_quotaquot_2151060803/
Московская обл., г. Фрязино	580,00	174 000,00	300,00	https://move.ru/objects/sdam_v_arendu_skladskoe_pomeschenie_580_kv_m_2271810978/
Московская обл., г. Фрязино	280,00	89 600,00	320,00	https://move.ru/objects/sdam_v_arendu_skladskoe_pomeschenie_280_kv_m_2271810996/
Московская обл., г. Фрязино	1 765,00	529 500,00	300,00	https://move.ru/objects/sdam_pomeschenie_po_d_skladpr-vo_1765_kv_m_2271811214/

Московская обл., г. Фрязино, пр-д Веденского, д. 12	20 000,00	7 908 334,00	395,42	https://fryazino.cian.ru/rent/commercial/163108817/
Московская обл., г. Фрязино	1 120,00	358 400,00	320,00	https://irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-1120-kv-m-advert687865203.html
Московская обл., г. Фрязино	200,00	60 000,00	300,00	https://irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/pomeschenie-200-kv-m-advert690937989.html
Московская обл., г. Фрязино	900,00	288 000,00	320,00	https://irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-900-kv-m-advert687865178.html

Найденные предложения позволяют сделать заключение, что цена аренды производственно-складских помещений 300 – 400 руб. за м2.

Стоимость аренды здания сильно зависит от факторов, влияющих на стоимость. Важным фактором является окружение здания, а именно – расположение среди жилой застройки или промышленных объектов, близость водоемов, транспортная доступность, инфраструктура района и т.д. В зависимости от этого, а также с учетом плана застройки и существующих ограничений, может быть определено наилучшее использование конкретного здания, которое и будет определять размер арендной платы.

Основные ценообразующие факторы для определения размера арендной платы производственно-складских объектов

Основные ценообразующие факторы для определения размера арендной платы производственно-складских объектов, расположенные в порядке убывания их значимости:

- местоположение здания в городе;
- физическое состояние здания;
- общая площадь (фактор масштаба);
- наличие отопления.

Влияние ценообразующих факторов на стоимость		
Ценообразующий фактор	Диапазон влияния	Источник информации
Физическое состояние объекта	Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной арендной ставке объекта в удовлетворительном состоянии = 1,22	Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.
	Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке объекта в удовлетворительном состоянии = 0,72	Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.
Местоположение в области	Отношение цен производственно-складских зданий по районам области по отношению к самому дорогому району. Влияние местоположения: до 0,47	Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.
Площадь объекта	Здание меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Корректировки обычно	Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр

рассчитываются на основе статистических исследований зависимости цены на здания от площади зданий. Влияние масштаба: от 0,80 до 1,25	финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.
--	---

Источники информации:

<https://move.ru/>

<http://doski.ru/>

<https://www.domofond.ru/>

<https://www.avito.ru/>

<https://www.realtymag.ru/>

<http://mestorator.ru/>

<https://regionalrealty.ru/>

<https://www.beboss.ru/>

<https://frr.ru/>

<https://cian.ru/>

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность - называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется:

- а) для участка земли как свободного;
- б) для участка земли с существующими улучшениями.

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования собственности как улучшенной является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска. Данный анализ базируется на тех же 4-х критериях.

Рассматриваемый земельный участок, на котором расположен объект оценки, находится по адресу: Московская обл., г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2А, кадастровый номер 50:44:030301:72. Земельный участок является застроенным, на участке расположено здание производственно-складского назначения. Согласно уведомлению от 10.01.2018 г., участок находится в собственности АО "Фондсервисбанк" г. Москва. Согласно публичной кадастровой карте земельный участок имеет категорию земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - под территорией предприятия. Участок расположен в районе с преобладающим типом застройки зданиями производственно-складского назначения.

Транспортное сообщение до рассматриваемого земельного участка автомобильное. Подъездные пути к земельному участку имеют асфальтовое покрытие, которое находится в удовлетворительном состоянии.

Физические характеристики участка, такие как: размеры, протяженность фронтальной границы, топография, почва, климатические условия и т.п. не накладывают ограничений на возможные варианты его использования под строительство объектов жилого, торгово-обслуживающего, административно-офисного или производственно-складского назначения.

Согласно уведомлению от 10.01.2018 г., участок находится в собственности АО "Фондсервисбанк" г. Москва. Согласно публичной кадастровой карте земельный участок имеет категорию земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - под территорией предприятия. Вышеприведенный вариант использования является окончательным и именуемым в дальнейшем «Разрешенным использованием». Поэтому Оценщиком исключается возможность получения разрешения на другие виды использования.

Анализируя наиболее доходное использование среди всех экономически целесообразных, юридически разрешенных и физически возможных вариантов, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования данного земельного участка (как свободного), обеспечивающим максимальный доход на вложенный капитал, определяющим максимальную стоимость земельного участка, будет использование его под строительство на нем объектов производственного или складского назначения.

Рассматривая объемно-планировочные характеристики объекта оценки в целом, можно заметить, что общая схема размещения помещений полностью соответствует общим требованиям целесообразного функционирования всех элементов и обеспечения полноценной связи между ними. Все помещения здания отведены под основные и вспомогательные помещения. Все помещения имеют искусственное освещение с коэффициентом освещенности, соответствующим предельной глубине помещений. Основные помещения соответствуют действующим нормам и требованиям системы модульной координации размеров.

При выборе варианта использования, обеспечивающего максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков и, являющегося наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений, при котором текущее использование объекта недвижимости обеспечит доход, превышающий стоимость земли, а имеющиеся улучшения обеспечат доходность землепользования и тем самым создадут стоимость, Оценщик считает, что наиболее эффективным использованием объекта оценки будет использование его в производственно-складских целях.

При определении рыночной стоимости объекта применяются следующие подходы:

- а) затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;
- б) сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;
- в) доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Описание затратного подхода

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости недвижимости. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует полному праву собственности и равна сумме стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде стоимости воспроизводства или стоимости замещения (затраты на

Стоимость воспроизводства (затраты на воспроизводство) - это сумма затрат в рыночных ценах существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, с учетом износа и устареваний объекта оценки.

Стоимость замещения (затраты на замещение) - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, технологиями, дизайном и планировкой, с учетом износа и устареваний объекта оценки.

Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве и прибыли предпринимателя (инвестора).

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

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

В настоящем Отчете накопленный износ для оцениваемых объектов определяется методом разбивки. При этом в общем случае, рассматриваются все виды износа и устареваний, к которым относят:

- устранимый физический износ
- неустранимый физический износ
- устранимое функциональное устаревание
- неустранимое функциональное устаревание
- внешнее или экономическое устаревание

Физический износ вызывается разрушением строительных конструкций, материалов и элементов зданий в результате естественного старения или неправильной эксплуатации здания.

Исправимое функциональное устаревание - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим

Неисправимое функциональное устаревание - потеря стоимости из-за характеристик, связанных с избытком или недостаточностью качественных характеристик данного элемента.

Внешнее устаревание вызывается изменением ситуации на рынке, законодательных условий и

Считается, что износ относится к устранимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость и, наоборот, износ относится к неустранимому, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость.

Под устранимым физическим износом понимается потеря стоимости недвижимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов здания, имеющих явные повреждения или дефекты. При этом предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния, соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются.

В данном Отчете затратный подход применялся.

Описание доходного подхода

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, основываясь на том принципе, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Формализуется этот метод путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода для одного года, начиная со времени оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовый доход.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.
4. Пересчет чистого операционного дохода и дохода от реверсии в текущую стоимость объекта. Существуют два метода пересчета дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. Очевидно, что сегодня для России первый метод не применим.

Анализ дисконтированных денежных потоков основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. При этом ставка дисконта, которая является функцией риска, может быть для каждого вида доходов различной. Величина ставки дисконта выбирается с учетом состояния капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

Основные этапы процедуры при данном методе:

1. Определение периода владения для оцениваемой недвижимости.
2. Прогнозирование периодических денежных потоков до конца владения.
3. Выбор соответствующих ставок дисконтирования.
4. Расчет стоимости объекта на конец периода владения (стоимость реверсии).
5. Расчет текущей стоимости периодических потоков и реверсии путем дисконтирования.
6. Расчет окончательной стоимости объекта путем суммирования всех текущих денежных потоков.

В данном Отчете доходный подход применялся.

Описание сравнительного подхода

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

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Ввиду недостаточности информации о сделках, используются цены предложения, которые были включены в листинг предложений на продажу.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки учитывалось при анализе.

Определение стоимости объекта оценки на основе данного метода производится в следующем порядке:

- 1) анализ рыночной ситуации и выявление продаж или предложений на продажу сопоставимых объектов;
- 2) проверка информации о сделках;
- 3) выбор подходящих единиц сравнения;
- 4) выявление адекватных элементов сравнения;
- 5) внесение в цены продаж сопоставимых объектов поправок корректировок;
- 6) сведение ряда откорректированных показателей стоимости сопоставимых объектов к одному показателю.

Выбор конкретных единиц сравнения должно быть тщательно обосновано с учетом специфики конкретного объекта, что отражено в данном отчете.

Элементами сравнения условно называются те характеристики объектов недвижимости, которые могут оказывать непосредственное влияние на их цены. Наиболее важными среди них

- 1) передаваемые имущественные права;
- 2) условия финансирования сделки;
- 3) условия продажи;
- 4) время продажи;
- 5) месторасположение объекта;
- 6) физические характеристики объекта;
- 7) экономические характеристики объекта;
- 8) характер использования;
- 9) наличие стоимостных компонентов, не связанных с недвижимостью.

Поправки по элементам сравнения вносятся в цены сопоставимых объектов либо непосредственно в денежных единицах, либо сначала в процентах с последующим переводом в денежные единицы.

При корректировке цен рассматриваемых объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В основу определения стоимости оцениваемого объекта кладутся расчеты, согласно которым наибольший вес придается тем сопоставимым объектам, которые в наибольшей степени соответствуют по своим характеристикам оцениваемому объекту.

В данном Отчете сравнительный подход применялся.

Обоснование выбора подходов и методов оценки

Затратный подход применяется при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют, а также когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. В связи с тем, что у Оценщика имеется вся необходимая техническая документация на объекты оценки, Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке стоимости объектов оценки. В данном отчете при расчете затратным подходом, определялась стоимость замещения, методом удельной стоимости единицы и метод разбивки на компоненты.

Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые нами ставки доходности. Результатам, полученным с использованием этого подхода, как правило, придается наибольший вес при оценке объектов коммерческой недвижимости. Учитывая наличие данных, доходный подход применялся, в рамках доходного подхода применен метод дисконтирования денежных потоков.

Сравнительный подход более всего отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время возникают проблемы получения достоверной информации об условиях продаж объектов, их цене и т.д. Результатам, полученным по сравнительному подходу сравнительного анализа продаж, придается наибольший вес при хорошо развитом рынке данного типа недвижимости. Учитывая наличие данных, сравнительный подход применялся, в рамках сравнительного подхода применен метод прямого сравнительного анализа продаж.

Методические основы оценки рыночной стоимости земельного участка.

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводилась в соответствии с методическими основами, приведенными ниже:

1. Принцип полезности - рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.
2. Принцип спроса и предложения - рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.
3. Принцип замещения - рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности.
4. Принцип ожидания - рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности.
5. Принцип изменения - рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату.
6. Принцип внешнего влияния - рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов.
7. Принцип наиболее эффективного использования - рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной.

Оценка рыночной стоимости земельного участка.

Земельный участок - часть поверхности земли, имеющая **фиксированную границу**, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В настоящем Отчете, рыночная стоимость земельного участка была определена сравнительным подходом, методом сравнения продаж (метод количественных корректировок).

Определение рыночной стоимости 1 кв.м земельного участка методом сравнения продаж (метод количественных корректировок)

Метод сравнения продаж (метод количественных корректировок) включает в себя четыре этапа: выявление продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка, проверка информации о сделках с земельными участками, сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков, анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

На рынке в предложениях купли-продажи земельных участков, присутствуют следующие единицы измерения, а именно: кв.м, сотка, гектар. Все данные единицы измерения в равной степени имеют место быть на рынке купли-продажи земельных участков. В данном отчете Оценщиком выбрана наиболее типичная единица, принятая на рынке купли-продажи земельных участков, а именно - руб. за 1 кв.м.

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным ценообразующим

- местоположение объектов (район, направление, удаленность);
- состояние инфраструктуры;
- категория/назначение земли;
- площадь участков;
- прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

Ввиду отсутствия информации о стоимости объектов, аналогичных объекту оценки в г. Фрязино Московской обл., для расчета рыночной стоимости была взята информация о стоимости аналогичных объектов в г. Щелково Московской обл. с применением в расчетах соответствующих коэффициентов.

Аналог 1. Земельный участок площадью 80 000 кв.м, категория земли - земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Московская обл., г. Щелково, ул. Заречная. Участок свободен от застройки. Коммуникации: электроснабжение. Собственность. Цена 149 000 000 рублей. Источник информации: https://move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_800_sotok_schelkovskiy_g-n_schelkovo_g_zarechnaya_ul_2273631047/.

Аналог 2. Земельный участок площадью 6 700 кв.м, категория земли - земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Московская обл., г. Щелково, ул. Мелиораторов. Участок свободен от застройки. Коммуникации: по границе участка, на участке отсутствуют. Собственность. Цена 10000000 рублей. Источник информации: https://move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_67_sotok_g_schelkovo_ul_melioratorov_zemlya_prom_naznacheniya_6802079739/.

Аналог 3. Земельный участок площадью 60 000 кв.м, категория земли - земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Московская обл., г. Щелково, Щелковское ш. Участок свободен от застройки. Коммуникации: отсутствуют. Собственность. Цена 135 000 000 рублей. Источник информации: <http://schelkovo.doski.ru/zemlya-torgovyi-tsentr-logisticheskij-kompleks-v-15-km-ot-mkad-msg3068177.htm?mtp=0&plc=120>.

I. Таблица характеристик объектов-аналогов

Характеристика объектов сравнения	Оценив. объект	1-ый аналог	2-ой аналог	3-ий аналог
Назначение объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Адрес	Московская обл., г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2А	Московская обл., г. Щелково, ул. Заречная	Московская обл., г. Щелково, ул. Мелиораторов	Московская обл., г. Щелково, Щелковское ш.
Цена продажи (предложения) руб.		149 000 000	10 000 000	135 000 000
Площадь (общая) кв.м	34944,00	80000,0	6700,0	60000,0
Источник информации		https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_800_sotok_schelkovskiy_r-n_schelkovo_q_zarichnaya_ul_22736_31047/	https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_67_sotok_q_schelkovo_ul_melioratorov_zemlya_prom_naznacheniya_680207939/	http://schelkovo.dostki.ru/zemlya-torgovyi-tsentr-logisticheskiv-kompleks-v-15-km-ot-mkad-msg3068177.htm?mtp=0&plc=120

Общие процентные поправки:

Право собственности	полное	полное	полное	полное
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	продажа	предлож.	предлож.	предлож.
Условия рынка (время продажи)	19.02.2018	янв 2018	янв 2018	янв 2018

Процентная поправка к ед-це объекта сравнения:

Месторасположение (район)	Московская обл., г. Фрязино, ул. Вокзальная, д.	Московская обл., г. Щелково, ул. Заречная	Московская обл., г. Щелково, ул. Мелиораторов	Московская обл., г. Щелково, Щелковское
Ближайшее окружение	земли населенных пунктов, производственный о-складская застройка	земли населенных пунктов, производственный о-складская застройка	земли населенных пунктов, производственный о-складская застройка	земли населенных пунктов, производственный о-складская застройка
Категория земель, разрешенное использование	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов

Процентная поправка к ед-це объекта сравнения:

Физические характеристики объекта:

Масштаб объекта (сотка)	34944,0	80000,0	6700,0	60000,0
Наличие объектов капитального строительства	условно свободный для расчетов	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Инженерные коммуникации	эл-во, вода, кан-я, тепло	эл-во	нет	нет

Примечание: цены объектов даны в руб.
цены ед. сравнения даны в руб. / кв.м

II. Таблица корректировок для объектов аналогов

Характеристика сравнения		Оцениваемый объект	1-ый аналог	2-ой аналог	3-ий аналог
Цена объекта за 1 сотку	руб. / кв.м		1 862,50	1 492,54	2 250,00

1. Общие процентные поправки.

Процентная поправка обуславливает коэффициент, на который умножается цена объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой его характеристики от одноименной характеристики оцениваемого объекта.

В данном разделе используются процентные поправки, которые определяются как процент от цены, полученной на предыдущем этапе корректировки. При этом скорректированная цена объекта-аналога после учета следующей по счету процентной поправки вычисляется по формуле:

$$Ц_{pi} = Ц_{p(i-1)} * (1 + П_{pi}),$$

где $Ц_{p(i-1)}$ - цена объекта-аналога до внесения i -й поправки,

$П_{pi}$ - величина i -ой процентной поправки

Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%				
Величина корректировки	руб. / кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб. / кв.м		1 862,50	1 492,54	2 250,00

Переданные имущественные права - эта поправка учитывает разницу юридического статуса (набор прав) между оцениваемым и сопоставимым объектом. Объект оценки находится в аренде, как и объекты-аналоги, внесение корректировок не требуется.

Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%				
Величина корректировки	руб. / кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб. / кв.м		1 862,50	1 492,54	2 250,00

Условия финансирования - эта поправка конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемого объекта. Все аналоги объекта оценки имеют одинаковые условия финансирования, таким образом, корректировка не вводилась.

Условия продажи		продажа	предлож.	предлож.	предлож.
Корректировка	%		-18,6%	-18,6%	-18,6%
Величина корректировки	руб. / кв.м		-346,43	-277,61	-418,50
Скорректированная цена	руб. / кв.м		1 516,08	1 214,93	1 831,50

В связи с тем, что нами были использованы цены предложений, информация о которых была размещена в специализированных изданиях и открытом доступе в сети Интернет, была применена корректировка на цену предложения, которая учитывает снижение цены предложения вследствие уторговывания. Уторговывание - это достижение согласия в процессе торговли, и уменьшение цены, возникающей в результате коммерческих переговоров, в ходе которых покупатель стремится снизить первоначально назначенную продавцом цену.

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

Данная корректировка приведена согласно аналитическим данным справочника оценщика недвижимости, табл. 79, стр. 292 (Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.), где скидка на торг для аналогичных объектов составляет 18,6%.

Условия рынка (время продажи)		фев 2018	янв 2018	янв 2018	янв 2018
Корректировка	%				
Величина корректировки	руб. / кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб. / кв.м		1 516,08	1 214,93	1 831,50

Основанием для внесения этой поправки в объекты-аналоги является изменение цен и условий на рынке недвижимости. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки.

В связи с тем, что объект оценки и объекты-аналоги в данном случае имеют примерно одинаковое время продаж на рынке, по данному факту корректировка не вносится.

2. Процентная поправка к ед-це объекта сравнения

Процентные поправки, вычисляемые в этом разделе обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 сотка) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой его характеристики от одноименной характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены ед. сравнения для объекта-аналога после введения поправок вычисляются по формуле:

$$\text{Цеп}_i = \text{Цеп}(i-1) + \text{Цедн} * \text{Пеп}_i,$$

где Цеп_i - цена единицы сравнения для объекта-аналога после введения i -ой процентной поправки,

Цедн - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок,

Пеп_i - величина i -ой процентной поправки

Месторасположение (район)		Московская обл., г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2А	Московская обл., г. Щелково, ул. Заречная	Московская обл., г. Щелково, ул. Мелиораторов	Московская обл., г. Щелково, Щелковское ш.
Корректировка	%		-43,00%	-43,00%	-43,00%
Величина корректировки	руб. / кв.м		-651,91	-522,42	-787,55
Скорректированная цена	руб. / кв.м		864,16	692,51	1 043,96

Местоположение является весьма существенным элементом сравнения продаж, оно определяет влияние на стоимость земельного участка "внешних" факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. Если сопоставимый участок находится в другом районе, то необходимо провести анализ возможных различий между этими районами. При сопоставлении местоположения участков анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по социальным, экономическим, физическим и другим факторам: удаленность от административного центра, условие инвестирования, условие сбыта, транспортные и другие издержки.

Так как объект оценки расположен в г. Фрязино Московской обл., а и объекты-аналоги расположены в г. Щелково Московской обл., необходимо внести соответствующую корректировку. Согласно аналитическим данным справочника оценщика недвижимости, табл. 13, стр. 54 (Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.), размер корректировки на местоположение составляет -43%.

Таблица 13

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,37	1,77	2,06
	II	0,81	1,00	1,11	1,43	1,66
	III	0,73	0,90	1,00	1,29	1,50
	IV	0,57	0,70	0,78	1,00	1,16
	V	0,49	0,60	0,67	0,86	1,00

Ближайшее окружение		земли населенных пунктов, производственно-складская застройка	земли населенных пунктов, производственно-складская застройка	земли населенных пунктов, производственно-складская застройка	земли населенных пунктов, производственно-складская застройка
Корректировка	%				
Величина корректировки	руб. / кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб. / кв.м		864,16	692,51	1 043,96

Данная характеристика рассматривает качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки, близость к рекреационной зоне, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Объект оценки так же как и аналоги имеют схожее ближайшее окружение в виде зон застройки районов месторасположения (земли населенных пунктов, производственно-складская застройка), в связи с чем корректировка не вводилась.

Категория земель, разрешенное использование		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%				
Величина корректировки	руб. / кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб. / кв.м		864,16	692,51	1 043,96

Так как оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют категорию земель "земли населенных пунктов", корректировка по данному факту не вносится.

Физические характеристики объекта:

Масштаб объекта (сотка)		34944	80000,0	6700,0	60000,0
Корректировка	%		7,00%	-12,00%	7,00%
Величина корректировки	руб. / кв.м		60,49	-83,10	73,08
Скорректированная цена	руб. / кв.м		924,65	609,41	1 117,03

Внесение поправки на масштаб отражает удельную стоимость 1 кв.м земельного участка при увеличении или уменьшении его общей площади. Как правило, чем больше площадь, тем меньше удельная стоимость 1 кв.м площади объекта. С увеличением площади, удельная стоимость снижается. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Вносим корректировку согласно аналитическим данным справочника оценщика недвижимости, табл. 52, стр. 176 (Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.). Объект оценки расположен в диапазоне площадей от 2,5 до 5 Га. Объекты-аналоги № 1 и 3 расположены в диапазоне площадей от 5 до 10 Га. Вносится корректировка в размере 7%. Объект-аналог № 2 расположен в диапазоне площадей менее 1 Га. Вносится корректировка в размере -12%.

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Наличие объектов капитального строительства		условно свободный для расчетов	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%				
Величина корректировки	руб. / кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб. / кв.м		924,65	609,41	1 117,03

Основанием для внесения этой поправки в объекты-аналоги является наличие или отсутствие дополнительных улучшений или ухудшений в виде строений, влияющих на стоимость земельного участка. Учитывая отсутствия объектов капитального строительства на земельных участках аналогов и оцениваемом земельном участке, корректировка по данному факту не вносится.

Инженерные коммуникации		эл-во, вода, кан-я, тепло	эл-во	нет	нет
Корректировка	%		10%	30%	30%
Величина корректировки	руб. / кв.м		92,47	182,82	335,11
Скорректированная цена	руб. / кв.м		1 017,12	792,23	1 452,14

Внесение поправки учитывает отсутствие или недостатки инженерных коммуникаций, телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям либо сравнительной характеристикой с объектами-аналогами имеющими данные коммуникации.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры (<http://www.rview.ru/segment.html>). Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- электроэнергия – 15-25%
- газоснабжение – 15-25%
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Учитывая вышесказанное, в стоимость объектов аналогов были внесены соответствующие корректировки.

3. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов

Скорректированная цена за кв.м объекта-аналога равна отношению скорректированной цены объекта-аналога к площади оцениваемого объекта. Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравниваемым характеристикам, если отношение суммы абсолютных значений всех корректировок объекта-аналога к его первоначальной цене за кв.м стремится к минимуму. Поэтому, объекту-аналогу с наименьшим отношением придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов.

Весовой коэффициент при расчете окончательного значения величины рыночной стоимости оцениваемого объекта определяется исходя из величины валовой коррекции от первоначальной стоимости.

Обоснование вывода единого показателя рыночной стоимости заключается в придании каждому члену ряда скорректированных цен продаж как валовой коррекции так и весового коэффициента, учитывая степень отличия объектов сравнения от объектов оценки. При этом следует принимать во внимание диапазон разброса цен продаж, общий % корректировок, взятых по абсолютной величине, общий % корректировок, определённый как разница между положительными и отрицательными корректировками, а также любые другие данные.

Валовая коррекция от первоначальной стоимости определяется по формуле, которая равна отношению суммы индивидуальных значений признака к количеству признаков и к стоимости изменения скорректированной цены в совокупности от первоначального значения.

Математическая функция валовой коррекции имеет вид:

Валовая коррекция = ЕСЛИ(((кор.1% x цена аналога за кв.м)+(кор.2 % x скор.цена аналога за кв.м от предыдущей корректировки)+...+(кор.N% x от предыдущей корректировки)) x на площадь + (скор. цена руб. за кв.м + ((кор.N)+...+(кор.N))*S)/стоимость аналога))*100

Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравнимым характеристикам, если отношение суммы абсолютных значений всех корректировок объекта-аналога к его первоначальной цене стремиться к минимуму. Поэтому, объекту-аналогу с наименьшим отношением придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов.

Весовой коэффициент = сумма валовой коррекции аналогов / на валовую коррекцию Аналога 1 и т.д.

Используя полученные значения весовых коэффициентов определяем средневзвешенное значение цены объектов-аналогов, которое равно рыночной стоимости объекта оценки.

Скорректированная цена объектов-аналогов	руб.		81 369 565	5 307 931	87 128 484
Скорректированная цена кв.метра объекта-аналога	руб. / кв.м		1 017,12	792,23	1 452,14
Валовая коррекция от первонач. стоимости	%		67,4%	87,8%	83,7%
Весовой коэффициент			3,5	2,7	2,9
Стоимость объекта оценки за 1 сотку	руб. / кв.м	1 086,15			

Таким образом, стоимость 1 кв.м земельного участка, определенная методом сравнения продаж (метод количественных корректировок), составляет (округленно):

1 100 руб.

1.1. Определение стоимости нового строительства.

В расчете определялась стоимость замещения (затраты на замещение) - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки. В качестве источника данных использовались усредненные стоимостные показатели из Сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС).

Удельная стоимость 1 куб.м объекта в ценах 1969 года (включая прямые и косв. издержки): 21,2 руб.
источник информации удельной сметной стоимости - УПВС № 23
таблица № 29 (в)

К полученной стоимости применяем следующие корректирующие коэффициенты (в %):

Суммарный корректирующий коэффициент: 1,000

Скорректированная удельная стоимость 1 куб.м объекта в ценах 1969 года (включая прямые и косв. издержки): 21,200 руб.

В рассчитанную сметную стоимость включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а так же общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительного-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др.

Пересчет сметной стоимости из цен 1969 г. в цены 1984 г. производится на основании Постановления Госстроя СССР от 11 мая 1983 г., № 94:

Строительный объем объекта: 151 092,0 куб. м
Сметная стоимость строительства объекта в ценах 1969 года составит: 3 203 150 руб.
Сметная стоимость строительства объекта в ценах 1984 года составит: 3 779 717 руб.
где 1,18 - индекс изменения сметной стоимости СМР
1,00 - территориальный коэффициент к индексу

Пересчет сметной стоимости из цен 1984 г. в цены на дату оценки производится через коэффициенты пересчета сметной стоимости строительства по видам работ и конструктивным элементам зданий и сооружений, приведенные в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

Стоимостные показатели КО-ИНВЕСТ учитывают заработную плату рабочих, расценки на используемое сырье и материалы, затраты на эксплуатацию строительных машин, а так же накладные расходы и плановые накопления (средства, отчисляемые в Фонд социального страхования РФ, в государственный фонд занятости населения РФ и на обязательное медицинское страхование граждан) без учета НДС. Величина налога на добавленную стоимость рассчитывается отдельно.

Сметная стоимость СМР на дату оценки разбивается на компоненты по видам и конструктивным элементам. Для каждого вида работ и затрат применяем индексы цен по следующей формуле:

$$\text{Собщ} = \text{Сб84} * \text{Иобщ} * \text{Ктв} + \text{НДС}$$

где

- Собщ - восстановительная стоимость объекта оценки без учета износов на момент оценки (включая прямые расходы, накладные расходы и плановые накопления);
- Сб84 - стоимость конструктивных элементов и видов работ в уровне цен 1984 года (включая прямые расходы, накладные расходы и плановые накопления);
- Иобщ - инфляционный коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве по Московской области с 01.01.84 до 01.01.2017 (по данным -КО-ИНВЕСТ №98);

- Ктв - коэффициент перехода от цен в строительстве по Московской области с 01.01.2017 - момент опубликования коэффициентов в КО-ИНВЕСТ №98 к ценам в строительстве по Тверской области на дату оценки, скорректированные по инфляции на дату оценки, с применением регионального коэффициента (п.8. «Региональные коэффициенты КО-ИНВЕСТ», п.п.8.2. «Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений») и прогноза индексов цен на дату оценки, приведенные в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ № 98 (п.2. Строительно-монтажные работы, п.п.2.6. «Прогноз месячных темпов прироста цен»).

Примечание:

источник информации по расценкам - КО-ИНВЕСТ №98
дата, на которую опубликованы расценки - 01.01.2017

Расчет затрат на замещение объекта капитального строительства:

Наименование работ и затрат	Уд.вес	Сб84	Иобщ	Ктв	С	НДС (18%)	Собщ	Кор. жив.эл
Фундаменты	10%	377 972	124,785	1,041	49 098 978		49 098 978	
Стены, перегородки	17%	642 552	134,750	1,041	90 133 817		90 133 817	
Перекрытия	9%	340 175	104,600	1,041	37 041 133		37 041 133	
Крыши	9%	340 175	126,700	1,041	44 867 223		44 867 223	+
Полы	6%	226 783	141,180	1,041	33 329 937		33 329 937	+
Проемы	5%	188 986	119,681	1,041	23 545 357		23 545 357	+
Отделочные работы	5%	188 986	250,648	1,041	49 311 057		49 311 057	+
Внутренние сан.-технич. и электротехн. устр-ва	32%	1 209 510	209,666	1,041	263 990 352		263 990 352	+
Прочие работы	7%	264 580	344,350	1,041	94 843 636		94 843 636	+
Итого стоим. строит-ва	100%	3 779 717					686 161 491	руб.

Для получения обоснованной стоимости затратным подходом необходимо определить величину прибыли предпринимателя. Прибыль предпринимателя - это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель рассчитывает получить сверх всех затрат в качестве вознаграждения за свою деятельность. При этом, этот показатель должен представлять типичную предполагаемую прибыль инвесторов.

Прибыль предпринимателя приведена согласно аналитическим данным справочника оценщика недвижимости, табл. 17, стр. 84 (Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.).

Таблица 17

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11% - 13%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	14%	13% - 15%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	13%	12% - 14%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	10% - 12%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14%	13% - 15%

Прибыль предпринимателя, при инвестициях в строительство производственно-складских объектов, принимая во внимание неактивный рынок аналогичных объектов, составляет 12%.

Предпринимательскую прибыль принимаем равной: 12,0%

Таким образом, восстановительная стоимость строительства объекта на момент проведения оценки (19.02.2018 г.) равна:

768 500 870 руб.

1.2. Оценка накопленного износа объекта

1.2.1. Физический износ

Физический износ конструкций, элемента, системы инженерного оборудования, и здания в целом - это утрата ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, надежности, устойчивости и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Расчет физического износа производился на основании:

- 1) "Правил оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой";
- 2) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88 (р), 1990 г.;
- 3) Методические рекомендации "Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете", утвержденным ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. № 9.17-ИБ.
- 4) "Положение о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам" от 29.12.90 г. № ВГ-21-Д

Эффективный возраст и величины износов конструктивных элементов здания определены в ходе визуального осмотра объекта оценки, согласно правилам предназначенным для оценки физического износа зданий "Правила оценки физического износа зданий", Госгражданстрой, ВСН 53-86 (р), Москва, 1988 г., с использованием данных о минимальной продолжительности эксплуатации конструктивных элементов, согласно ведомственным строительным нормам "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения" ВСН 58-88 (р), 1990 г., с учетом информации предоставленной Заказчиком, об эксплуатации, обслуживании, проведенных ремонтных работах в зависимости от особенностей материалов конструктивных элементов и внешних условий их эксплуатации.

1.2.1.1. Исправимый физический износ (отложенный ремонт)

Исправимый физический износ - затраты, связанные с проведением немедленного ремонта, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения. При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.

В результате обследования объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что ремонту или замене подлежат следующие короткоживущие конструктивные элементы:

Наименование работ и затрат	Доля элементов, подлежащих ремонту или замене в % от восстановительной стоимости этих элементов	Удельный вес элементов в % от восстановительной стоимости объекта	Затраты на ремонт или замену в % от восстановительной стоимости объекта	Затраты на ремонт или замену (руб.)
Фундаменты		долгожив.		
Стены, перегородки		долгожив.		
Перекрытия		долгожив.		
Крыши	50%	7%	3,269%	22 433 611,592
Полы	50%	5%	2,429%	16 664 968,612
Проемы	50%	3%	1,716%	11 772 678,545
Отделочные работы	50%	7%	3,593%	24 655 528,714
Внутренние сан.-технич. и электротехн. устр-ва	50%	38%	19,237%	131 995 176,235
Прочие работы	50%	14%	6,911%	47 421 817,998
Итого исправимый физический износ в короткоживущих элементах:				254 943 782 руб.

Короткоживущие элементы - элементы, имеющие ожидаемую остаточную жизнь, меньшую, чем остаточная экономическая жизнь всего сооружения.

Таким образом, затраты на ремонт или замену короткоживущих конструктивных элементов составят 254943782 руб.

Исправимый физический износ в короткоживущих элементах, определялся как сумма затрат на ремонт или замену конструктивных элементов.

1.2.1.2. Неисправимый физический износ

Неисправимый физический износ соответствуют позициям, исправление которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

Неисправимый физический износ в короткоживущих элементах:

Наименование работ и затрат	Восстанов. стоимость	Стоимость исправлен.	Остаточн. восстанов. стоимость	Эффектив. возраст (лет)	Общая экон. жизнь (лет)	Коэфф. к стоимости	Неисправ. физ. износ в кор. жив.
Фундаменты	долгожив.						
Стены, перегородки	долгожив.						
Перекрытия	долгожив.						
Крыши	44 867 223	22 433 612	22 433 612	8	15	53%	11 964 593
Полы	33 329 937	16 664 969	16 664 969	20	40	50%	8 332 484
Проемы	23 545 357	11 772 679	11 772 679	20	40	50%	5 886 339
Отделочные работы	49 311 057	24 655 529	24 655 529	8	15	53%	13 149 615
Внутренние сан.-технич. и электротехн. устр.-ва	263 990 352	131 995 176	131 995 176	15	30	50%	65 997 588
Прочие работы	94 843 636	47 421 818	47 421 818	15	30	50%	23 710 909
Итого неисправимый физический износ в короткоживущих элементах:							129 041 529 руб.

Неисправимый физический износ в долгоживущих элементах:

Стоимость нового строительства объекта, определенная на дату оценки	686 161 491 руб.
<i>минус</i> Стоимость устранимого физического устаревания	-254 943 782 руб.
<i>минус</i> Стоимость короткожив. эл-тов с неустрашимым физ. устареванием	-207 521 964 руб.
Стоимость долгожив. эл-тов с неустрашимым физ. устареванием	223 695 746 руб.
Эффективный возраст	50 лет
Общая экономическая жизнь	100 лет
Итого неисправимый физический износ в долгоживущих элементах:	111 847 873 руб.

Долгоживущие элементы - элементы, имеющие ожидаемую остаточную жизнь, совпадающую с остаточной экономической жизнью всего сооружения.

Эффективный возраст определяется на основе хронологического возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации, эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону.

1.2.2. Функциональное устаревание

1.2.2.1. Устранимое функциональное устаревание

Устранимое функциональное устаревание - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Объект оценки, по мнению Оценщика, не имеет устранимого функционального устаревания.

1.2.2.2. Неустрашимое функциональное устаревание

Неустрашимое функциональное устаревание - потеря стоимости из-за характеристик, связанных с избытком или недостаточностью качественных характеристик данного элемента.

Объект оценки, по мнению Оценщика, не имеет неустрашимого функционального устаревания.

1.2.3. Внешнее устаревание

Внешнее устаревание - потеря стоимости в результате уменьшения полезности здания в результате действия внешних факторов - изменения положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, изменения рыночных условий, изменения финансовых и законодательных условий и т.д.

Объект оценки, по мнению Оценщика, не имеет внешнего устаревания.

Общая величина износа

Физический износ	495 833 183		64,5%
при этом			
исправимый физич. износ короткоживущих элементов	254 943 782		33,2%
неисправимый физ. износ короткоживущих элементов	129 041 529		16,8%
неисправимый физический износ долгоживущих элементов	111 847 873		14,6%
Функциональное устаревание			
при этом			
исправимое функциональное устаревание			
неисправимое функциональное устаревание			
Внешнее устаревание			
Итого общая величина износа:	495 833 183		64,5%

Итоговый результат, полученный по затратному подходу

Стоимость объекта капитального строительства, определенная на дату оценки	768 500 870	руб.
Общий накопленный износ	495 833 183	руб.
Остаточная стоимость объекта капитального строительства, определенная на дату оценки	272 667 687	руб.
Процент износа	64,5	%

Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, составляет
(округленно):
273 000 000 руб.

1. Описание модели.

Экономическая ценность оцениваемого имущества в настоящем обусловлена возможностью получать с помощью этого имущества доходы в будущем. Данный метод базируется на установлении причинной связи между определяемой стоимостью имущества и будущими доходами от владения этим имуществом и использования его в различных целях. Таким образом, оценка имущества данным методом - это ни что иное, как определение ценности потенциальных доходов, приносимых оцениваемым имуществом. Схема проекта: владелец объекта проводит ремонт по устранению текущего физического и функционального износа. После этого, все площади, которые возможно сдать в аренду, по соответствующей ставке сдаются в аренду одному или группе арендаторов. После четырех лет, в течении которых объект приносит доход в виде арендных платежей, этот объект продается.

2. Расчет потенциальной арендной платы для объекта оценки

Анализ рынка аренды объектов, аналогичных объекту оценки (производственно-складские помещения), в Московской обл. показал, что стоимость аренды таких объектов составляет 300 – 400 руб. за м² (см. "Анализ рынка объекта оценки", "Рынок аренды производственно-складских помещений в Московской обл."). При этом площади таких помещений составляют от 200 до 20 000 кв.м. Учитывая техническое состояние и площадь объекта оценки, Оценщик принял ставку аренды 350 руб./кв.м.

В связи с тем, что нами были использованы цены предложений, информация о которых была размещена в специализированных изданиях и открытом доступе в сети Интернет, была применена корректировка на цену предложения, которая учитывает снижение цены предложения вследствие уторгования. Уторгование - это достижение согласия в процессе торговли, и уменьшение цены, возникающей в результате коммерческих переговоров, в ходе которых покупатель стремится снизить первоначально назначенную продавцом цену. Данная корректировка приведена согласно аналитическим данным справочника оценщика недвижимости, табл. 29, стр. 175 (Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.), где скидка на торг для арендных ставок подобных объектов составляет 15%. Соответственно с учетом скидки на торг арендная ставка составит $S = 350 * 0,85 = 297,5$ руб. за 1 кв.м.

Таблица 29

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	16%	18%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	15%	14%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	15%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	19%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	15%	17%

3. Анализ денежных потоков доходобразующей части

Дата оценки:		19.02.2018	Курс (руб/\$) на момент оценки					56,29
число		19						
месяц		2						
год		2 018						
Рассматриваемый период		год	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	
Площадь арендной зоны (складские)		кв.м	23 329,00					
Арендная ставка (за кв.м в год)		\$/кв.м	63,42					
Итого площадь сдаваемого в аренду помещения		кв.м	23 329,00					
Итого арендная плата за кв.м. в год		\$/кв.м	63,42					
Увеличение арендной платы		%	0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	
Потенциальный валовый доход		\$	1 232 937	1 538 706	1 600 254	1 664 264	1 730 835	
Заполняемость помещений и сбор арендной платы		%	80%	80%	80%	80%	80%	
Эффективный валовый доход		\$	986 350	1 230 965	1 280 203	1 331 411	1 384 668	

Увеличение арендной платы:

Данная величина приведена согласно аналитическим данным справочника оценщика недвижимости, табл. 25, стр. 138 (Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.), где ожидаемый рост ставок аренды для аналогичных объектов составит 4%.

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		Среднее	Доверительный интервал
Цены			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	4,5%	3,9%	5,1%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	4,3%	3,6%	4,9%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,5%	3,8%	5,2%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	3,7%	3,1%	4,3%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	4,7%	4,0%	5,4%
Арендные ставки			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	4,0%	3,4%	4,6%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	4,2%	3,5%	4,8%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,4%	3,6%	5,2%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	3,6%	2,9%	4,2%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	4,5%	3,7%	5,2%

Заполняемость помещений и сбор арендной платы:

Данная величина приведена согласно аналитическим данным справочника оценщика недвижимости, табл. 1, стр. 7 (Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.), где процент недозагрузки аналогичных объектов составит 20%.

Таблица 3

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	20%	10% 21%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	22%	21% 24%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	22%	21% 24%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	29%	27% 30%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	20% 22%

4. Анализ денежных потоков по эксплуатационным затратам

Дата оценки:		19.02.2018	Курс (руб/\$) на момент оценки					56,29
число		19						
месяц		2						
год		2 018						
Рассматриваемый период	год		2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	

Условно-постоянные расходы

Условно-постоянные коммунальные расходы	\$/год	0,00	Оплачивает арендатор				
Условно-постоянные коммунальные расходы	%		0%	5%	5%	5%	5%
Итого расходов на УСПКР	\$/год		0	0	0	0	0

Итого постоянных эксплуатационных расходов на содержание объекта	\$/год		0	0	0	0	0
---	--------	--	---	---	---	---	---

Условно-переменные расходы (\$/год)

Затраты на электроэнергию:

Расценки на потребляемую электроэнергию с НДС (руб/кВт*час)		0,00	Оплачивает арендатор				
Потребляемая мощность (кВт/час)		0,00					
Затраты на электроэнергию	\$/год	0,00					
Увеличение расходов на электроэнергию	%		0%	5%	5%	5%	5%
Затраты на электроэнергию (\$/год)	\$/год		0	0	0	0	0

Зарплата персонала	\$/год	300,00	занимающейся сдачей в аренду				
Увеличение расходов на зарплату	%		0%	5%	5%	5%	5%
Итого зарплата персонала	\$/год		250	315	330	345	360

00, АН "МИЭЛЬ" тел.: 8 (495) 777-33-77, АН "БЕСТ-Недвижимость" тел.: 8 (495) 725-04-22, АН "ДОМОСТРОЙ-Недвижимость" тел.: 8 (495) 514-11-11 и других, среднее значение заработной платы специалиста риелтора за сдачу помещения в аренду, на момент оценки, составляет 300 \$. С учетом нестабильной экономической ситуации, расходы на заработную плату риелтора рассматриваются в каждом прогнозном периоде.

Уборка помещений	\$/год	0,00	Оплачивает арендатор				
Увеличение расходов на уборку помещений	%		0%	0%	0%	0%	0%
Итого уборка помещений	\$/год		0	0	0	0	0

Итого переменных расходов на содержание	\$/год		250	315	330	345	360
--	--------	--	-----	-----	-----	-----	-----

5. Дисконтирование денежных потоков

Ставка дисконтирования - это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Вследствие неопределенности или риска, связанного с получением будущих доходов, ставка дисконта должна превышать безрисковую ставку дохода, т.е. должна обеспечивать премию за риск инвестирования в оцениваемый объект.

Денежный поток рассчитывается для собственного капитала, поэтому и ставка дисконта рассчитывается также для собственного капитала.

За основу расчета был выбран кумулятивный метод, который учитывает риски инвестиционных вложений. Данный метод основан на экспертной оценке рисков, связанных с вложением средств в объект оценки. Ставка дисконта рассчитывается путем сложения всех выявленных рисков и прибавления к безрисковой ставке дохода.

1. Безрисковая ставка. В качестве номинальной безрисковой ставки была выбрана средневзвешенная доходность по ОФЗ-ПД согласно результатов размещения ОФЗ-ПД выпуска № 26212RMFS на аукционе 24 января 2018 г. Таким образом, величина безрисковой ставки доходности, как базового элемента для расчета ставки дисконтирования кумулятивным построением, принимается равной 7,42%.

Данные взяты с сайта:

7,42% годовых

О результатах размещения ОФЗ-ПД выпуска № 26212RMFS на аукционе 24 января 2018 г.

**О результатах размещения ОФЗ-ПД выпуска № 26212RMFS
на аукционе 24 января 2018 г.**

Минфин России информирует о результатах проведения 24 января 2018 года аукциона по размещению ОФЗ-ПД выпуска № 26212RMFS с датой погашения 19 января 2028 года.

Итоги размещения выпуска № 26212RMFS:

- объем предложения – 15,000 млрд. рублей;
- объем спроса – 53,078 млрд. рублей;
- размещенный объем выпуска – 15,000 млрд. рублей;
- выручка от размещения – 15,257 млрд. рублей;
- цена отсечения – 98,3300% от номинала;
- доходность по цене отсечения – 7,42% годовых;
- средневзвешенная цена – 98,3360% от номинала;
- средневзвешенная доходность – 7,42% годовых.

2. Поправка на не ликвидность. Данный вид риска, считается особенно значимым для инвестиций в недвижимость. Однако при более подробном рассмотрении необходимо отметить, что степень влияния риска низкой ликвидности не одинакова для различных групп инвесторов. Для институциональных инвесторов, таких, как страховые компании и пенсионные фонды, для которых инвестиционная недвижимость является активом, обеспечивающим их долгосрочные обязательства, низкая ликвидность практически не влияет на инвестиционную привлекательность недвижимости. Имея значительные регулярные текущие поступления, крупные институциональные инвесторы практически не испытывают необходимость продажи инвестиций для погашения неожиданных крупных обязательств. Для индивидуального инвестора риск низкой ликвидности может иметь критическое значение, так как при необходимости реструктурировать или оставить бизнес он не сможет продать инвестицию в недвижимость относительно быстро и без финансовых потерь.

Период экспонирования для объектов, аналогичных оцениваемым, обычно составляет 1-12 месяцев. Такая продолжительность маркетингового периода соответствует понятию "адекватного маркетинга" означающего, что имущество должно быть выставлено на рынке к продаже наиболее подходящим образом в смысле получения максимальной цены из реально возможных, в соответствии с определением Рыночной стоимости. Длительность маркетинга может быть разной в зависимости от рыночных условий, но в любом случае должна быть достаточной, чтобы имущество привлекло к себе внимание адекватного количества покупателей. Поправка на не ликвидность рассчитана по следующей формуле:

$$R1 = (Rf / 12) * n,$$

где:

n - типичный срок экспозиции объекта, мес.;

Rf - безрисковая ставка.

Таким образом поправка на ликвидность составит:

$$R1 = 7,42 / 12 * 9 = 5,6\% \text{ годовых}$$

3. Надбавка за управление денежными средствами или премия за инвестиционный менеджмент.

Премия за инвестиционный менеджмент предусматривает поправку к безрисковой ставке, необходимость которой возникает в силу сложности управления оцениваемым объектом недвижимости. Величина данной премии рассчитывается на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале с составляет от 1 до 5%.

- низкое значение - 1%
- значение ниже среднего - 2%
- среднее значение - 3%
- значение выше среднего - 4%
- высокое значение - 5%

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых

профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта.

Принимая во внимание, что объект относится к производственно-складской недвижимости, предназначен для длительного использования в том виде в каком он задействован на момент оценки, премию за инвестиционный менеджмент принимаем по среднему значению.

3% годовых

4. Поправка за риск вложения в объект оценки.

Риск вложения в объекты недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематический и несистематический риски, ко второму – статичный и динамичный.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, закрытие промышленного предприятия, на которое приходится значительная часть региональной занятости, введение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды и/или установление ограничений на уровне арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружений пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системой землепользования.

Систематичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки на статичный риск определяется как размер страховых начислений за полную страховку недвижимости и сооружений в страховых компаниях высшей категории надежности плюс 30% за риск невыплат страховки или выплаты её в неполном объеме.

Динамичный риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция». Динамичный риск связан с изменением в системе землепользования и внешних связей объекта. Действие или бездействие конкурентов на рынке могут также создать условия для потерь. Также как и для получения дополнительной прибыли.

Вид и наименование риска	Категория	2	4	6	8	10
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный			1		
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		1			
Изменение федерального или местного законодательств	Динамичный			1		
Несистематический риск						
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный		1			
Ускоренный износ объекта	Статичный		1			
Неполучение арендных платежей	Динамичный			1		
Неэффективный менеджмент	Динамичный			1		
Криминогенные факторы	Динамичный			1		
Финансовые проверки	Динамичный		1			
Неправильное ведение юридической документации	Динамичный		1			
Количество наблюдений		0	5	5	0	0
Взвешенный итог		0	20	30	0	0
Сумма		50				
Количество факторов		10				
Средневзвешенное значение		5,0				

Расчет ставки дисконтирования

Наименование риска	
Безрисковая ставка	7,42%
Компенсация за низкую ликвидность	5,6%
Расходы на инвестиционный менеджмент	3,0%
Риск вложения в оцениваемый объект	5,0%
Итого ставка дисконтирования	20,99%

Определение ставки капитализации

Капитализированная стоимость (реверсия), наряду с потоком доходов, является будущей выгодой от инвестиций. В более широком смысле реверсия есть ожидаемый возврат суммы капитала в конце периода инвестирования.

Для расчета ставки капитализации применяются методы рыночной экстракции и расчет ставки капитализации как сумму нормы дохода и нормы возврата на капитал.

Применение первого метода крайне проблематично в связи с тем, что, во-первых: редко представляется возможным определение чистого операционного дохода по сопоставимым объектам, и, во-вторых: ввиду непрозрачности рынка недвижимости на сегодняшний день, получение достоверной информации о сделках купли-продажи схожих объектов также затруднительно. Поэтому нами произведен расчет ставки капитализации методом суммирования или вычитания нормы дохода и нормы возврата на капитал.

$$K_k = H_d + / - H_v$$

где:

H_d - норма дохода на капитал;

H_v - норма возврата капитала.

Для расчета ставки капитализации Оценщиком применялся метод Инвуда, как наиболее характерный для российских условий. В соответствии с данным методом, накопление средств для возмещения изменения стоимости объекта происходит по ставке дохода на инвестиции (ставке дисконта). Формула расчета ставки капитализации имеет вид:

$$\Delta * SFF (n; R)$$

где:

Δ - изменение стоимости объекта;

n - оставшийся срок экономической жизни (лет);

R - ставка дисконтирования

SFF - фактор фонда возмещения при заданном периоде и процентной ставке.

Таким образом, норма возврата капитала равна:

$$CP = 0,05 \times SSF (1,666666666666667; 5) = 0,05 \times 11,13 = 0,5566$$

Исходя из этого, ставка капитализации составит:

$$K_k = H_d - H_v$$

$$K_k = 20,985 - 0,556576626896248 = 20,43\%$$

Коэффициент возвратной капитализации	20,43%
Комиссионные при продаже	3%
Коэффициент дисконтирования	20,99%

6. Анализ дисконтированного денежного потока

Дата оценки:		19.02.2018	Курс (руб/\$) на момент оценки					56,29
число		19						
месяц		2						
год		2 018						
Рассматриваемый период	год		2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	
Заполняемость помещений и сбор арендной платы			1	1	1	1	1	
Арендная плата	\$		1 232 937	1 538 706	1 600 254	1 664 264	1 730 835	
Потенциальный валовый доход	\$		1 232 937	1 538 706	1 600 254	1 664 264	1 730 835	
Потери при незанятости помещения и сборе арендной платы	\$		246 587	307 741	320 051	332 853	346 167	
Эффективный валовый доход	\$		986 350	1 230 965	1 280 203	1 331 411	1 384 668	
Операционные расходы	\$		200	252	264	276	288	
Чистый операционный доход	\$		986 150	1 230 713	1 279 939	1 331 135	1 384 380	
Затраты на ремонт	\$		0	0	0	0	0	
Платежи земельного налога	\$		0	0	0	0	0	
Платежи имущественного налога	\$		0	0	0	0	0	
Чистый поток наличности	\$		986 150	1 230 713	1 279 939	1 331 135	1 384 380	
Коэффициент текущей стоимости (в конце года (ед.))			0,853	0,705	0,583	0,482	0,000	
Текущая стоимость будущих доходов	\$		841 395	867 925	746 077	641 335	0	

Капитализированная стоимость	\$	6 776 734
Комиссионные при продаже	\$	203 302
Чистая выручка от продажи	\$	6 573 432
Текущая стоимость конечной продажи	\$	3 167 048
Текущая стоимость потока наличности	\$	3 096 731
Общая стоимость объекта	\$	6 263 780
Стоимость 1 кв.м площади	\$/кв.м	268
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ОЦЕНКА	\$	6 263 780
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ОЦЕНКА	руб.	352 596 918

Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, составляет (округленно):
353 000 000 руб.

Определение рыночной стоимости объекта методом прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает в себя четыре этапа: выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка, проверка информации о сделках, сравнение оцениваемого объекта с объектами-аналогами, проданными на рынке и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых объектов, анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины справедливой стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади объекта. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным ценообразующим

- местоположение объектов;
- состояние инфраструктуры;
- категорию/назначение здания;
- площадь объекта (фактор масштаба);
- прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

Ввиду отсутствия информации о стоимости объектов, аналогичных объекту оценки в г. Фрязино Московской обл., для расчета рыночной стоимости была взята информация о стоимости аналогичных объектов в г. Щелково Московской обл. с применением в расчетах соответствующих коэффициентов. Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Аналог 1. Производственно-складское здание. Московская обл., г. Щелково, ул. Заводская, д. 2, общая площадь объекта 2 451 кв.м, площадь земельного участка 10 000 кв.м. Здание кирпичное, железобетонное (капитальное). Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление. Состояние удовлетворительное. Стоимость объекта с учетом стоимости земельного участка 72 000 000 рублей. Стоимость объекта без учета стоимости земельного участка $S = 72\,000\,000 - 10\,000 * 1\,090 = 170\,000\,000$ рублей. Источник информации: https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_2451_m2_pod_proizvodstvo_sklad_1204486728.

Аналог 2. Производственно-складское здание, Московская обл., г. Щелково, общая площадь объекта 9141 кв.м, площадь земельного участка 12 500 кв.м. Здание кирпичное, железобетонное (капитальное). Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление. Состояние удовлетворительное. Стоимость объекта с учетом стоимости земельного участка 330 000 000 рублей. Стоимость объекта без учета стоимости земельного участка $S = 330\,000\,000 - 12\,500 * 1\,090 = 316\,250\,000$ рублей. Источник информации: <http://schelkovo.mestorator.ru/sklad/prodam/prodam-995512.html>.

Аналог 3. Производственно-складское здание, Московская обл., г. Щелково, ул. Буровая, общая площадь объекта 6 000 кв.м, площадь земельного участка 11 000 кв.м. Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление. Состояние удовлетворительное. Стоимость объекта с учетом стоимости земельного участка 168 872 400 рублей. Стоимость объекта без учета стоимости земельного участка $S = 168\,872\,400 - 11\,000 * 1\,090 = 156\,772\,400$ рублей. Источник информации: <https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/157834516/>.

Аналог 4. Производственно-складское здание, Московская обл., г. Щелково, ул. Хотовская, д. 34, общая площадь объекта 1 221 кв.м, площадь земельного участка 508 кв.м. Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление. Состояние удовлетворительное. Стоимость объекта с учетом стоимости земельного участка 50 000 000 рублей. Стоимость объекта без учета стоимости земельного участка $S = 50\,000\,000 - 508 * 1\,090 = 49\,441\,200$ рублей. Источник информации: https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_1221_m2_pod_proizvodstvo_sklad_1096603270.

I. Таблица характеристик объектов-аналогов

Характеристика объектов сравнения	Оценив. объект	1-ый аналог	2-ой аналог	3-ий аналог	4-ий аналог
Назначение объекта	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Адрес	Московская обл., г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2А	Московская обл., г. Щелково, ул. Заводская, д. 2	Московская обл., г. Щелково	Московская обл., г. Щелково, ул. Буровая	Московская обл., г. Щелково, ул. Хотовская, д. 34
Цена продажи (предложения) руб.		61 000 000	330 000 000	168 872 400	50 000 000
Площадь (общая) кв.м	23329,0	2451,0	9141,0	6000,0	1221,1
Источник информации		https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_2451_m2_pod_proizvodstvo_sklad_1204486728	http://schelkovo.mestorator.ru/sklad/prodam/prodam-995512.html	https://shchvolkovo.cian.ru/sale/commercial/157834516/	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_1221_m2_pod_proizvodstvo_sklad_1096603270

Общие процентные поправки:

Право собственности	полное	полное	полное	полное	полное
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	продажа	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Условия рынка (время продажи)	19.02.2018	янв 2018	янв 2018	янв 2018	янв 2018

Процентная поправка к ед-це объекта сравнения:

Местоположение:

Месторасположение (район)	Московская обл., г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2А	Московская обл., г. Щелково, ул. Заводская, д. 2	Московская обл., г. Щелково	Московская обл., г. Щелково, ул. Буровая	Московская обл., г. Щелково, ул. Хотовская, д. 34
Транспортная достижимость	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.

Процентная поправка к ед-це объекта сравнения:

Физические характеристики объекта:

Габаритность объекта (кв.м)	23329,0	2451,0	9141,0	6000,0	1221,1
Материал конструктивных элементов	ж/б, кирпич	ж/б, кирпич	ж/б, кирпич	ж/б, кирпич	ж/б, кирпич
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть

Денежная поправка к ед-це объекта сравнения:

Дополнительные требования:

Состояние конструктивных элементов объекта	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
--	--------	--------	--------	--------	--------

Общие абсолютные денежные поправки:

Дополнительные улучшения:

Прочие улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Примечание: цены объектов даны в руб.
цены ед. сравнения даны в руб./кв.м

II. Таблица корректировок для объектов аналогов

Характеристика сравнения		Оцениваем ый объект	1-ый аналог	2-ой аналог	3-ий аналог	4-ый аналог
Цена объекта за 1 кв.м	руб./кв.м		24 887,80	36 101,08	28 145,40	40 946,69

1. Общие процентные поправки.

Процентная поправка обуславливает коэффициент, на который умножается цена объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой его характеристики от одноименной характеристики оцениваемого объекта.

В данном разделе используются процентные поправки, которые определяются как процент от цены, полученной на предыдущем этапе корректировки. При этом скорректированная цена объекта-аналога после учета следующей по счету процентной поправки вычисляется следующим образом:

$$Ц_{pi} = Ц_{p(i-1)} * (1 + П_{pi}),$$

где $Ц_{p(i-1)}$ - цена объекта-аналога до внесения i -й поправки,

$П_{pi}$ - величина i -ой процентной поправки

Право собственности		полное	полное	полное	полное	полное
Корректировка	%					
Величина корректировки	руб./кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб./кв.м		24 888	36 101	28 145	40 947

В связи с тем, что оцениваемый объект находится в собственности, как и объекты-аналоги, в цены аналогов внесение поправок на отличие в юридическом статусе не требуется.

Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%					
Величина корректировки	руб./кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб./кв.м		24 888	36 101	28 145	40 947

Условия финансирования - эта поправка конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемого объекта. Все объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковые условия финансирования, таким образом, корректировка не вводилась.

Условия продажи		продажа	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Корректировка	%		-18%	-18%	-18%	-18%
Величина корректировки	руб./кв.м		-4 479,80	-6 498,19	-5 066,17	-7 370,40
Скорректированная цена	руб./кв.м		20 408,00	29 602,89	23 079,23	33 576,28

В связи с тем, что нами были использованы цены предложений, информация о которых была размещена в специализированных изданиях и открытом доступе в сети Интернет, была применена корректировка на цену предложения, которая учитывает снижение цены предложения вследствие уторговывания. Уторговывание - это достижение согласия в процессе торговли, и уменьшение цены, возникающей в результате коммерческих переговоров, в ходе которых покупатель стремится снизить первоначально назначенную продавцом цену.

Данная корректировка приведена согласно аналитическим данным справочника оценщика недвижимости, табл. 29, стр. 175 (Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.), где скидка на торг для подобных объектов составляет 18%.

Таблица 29

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	16%	18%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	15%	14%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	15%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	19%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	15%	17%

Условия рынка (время продажи)		фев 2018	янв 2018	янв 2018	янв 2018	янв 2018
Корректировка	%					
Величина корректировки	руб./кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб./кв.м		20 408,00	29 602,89	23 079,23	33 576,28

Основанием для внесения этой поправки в объекты-аналоги является изменение цен и условий на рынке недвижимости. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отклонения цены предложения от цены сделки. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отличающийся» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

В связи с тем, что объект оценки и объекты-аналоги в данном случае имеют незначительное расхождение во времени продаж на рынке, по данному факту корректировка не вносится.

2. Общие абсолютные денежные поправки

Абсолютная денежная поправка вводится для выделения из всей цены объектов-аналогов величин вкладов, обусловленной дополнительными улучшениями и вклад которых в цену объекта-аналога можно определить непосредственно в денежном выражении.

$$Ц_{еi} = Ц_{п} - Ц_{д1} - \dots - Ц_{ди},$$

где $Ц_{еi}$ - скорректированная цена объекта-аналога

$Ц_{п}$ - цена объекта-аналога до внесения денежных поправок

$Ц_{д1} \dots Ц_{ди}$ - величины абсолютных денежных поправок

Дополнительные улучшения:

Прочие улучшения		нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	руб.					
Величина корректировки	руб.		не коррект.	не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб.		50 020 000	270 600 000	138 475 368	41 000 000

Поправка учитывает наличие или отсутствие дополнительных улучшений, величина вносится в стоимость 1 кв.м объектов-аналогов и рассчитывается в рублях на дату оценки, в отношении величины дополнительных улучшений к стоимости объекта-аналога. В связи с тем, что объекты-аналоги как и объект оценки не имеют дополнительных улучшений, корректировка по данному факту не вносилась.

Цена единицы сравнения	руб./кв.м	20408	29603	23079	33576
------------------------	-----------	-------	-------	-------	-------

3. Процентная поправка к ед-це объекта сравнения

Процентные поправки, вычисляемые в этом разделе обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв.м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой его характеристики от одноименной характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены ед. сравнения для объекта-аналога после введения поправок вычисляются по формуле:

$$\text{Цеп}_i = \text{Цеп}(i-1) + \text{Цедн} * \text{Пеп}_i,$$

где Цеп_i - цена единицы сравнения для объекта-аналога после введения i -ой процентной поправки,

Цедн - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок,

Пеп_i - величина i -ой процентной поправки

Местоположение:

Месторасположение (район)		Московская обл., г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2А	Московская обл., г. Щелково, ул. Заводская, д. 2	Московская обл., г. Щелково	Московская обл., г. Щелково, ул. Буровая	Московская обл., г. Щелково, ул. Хотовская, д. 34
Корректировка	%		-42%	-42%	-42%	-42%
Величина корректировки	руб./кв.м		-8 571,36	-12 433,21	-9 693,28	-14 102,04
Скорректированная цена	руб./кв.м		11 836,64	17 169,68	13 385,95	19 474,24

Местоположение является весьма существенным элементом сравнения продаж, оно определяет влияние на стоимость земельного участка "внешних" факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. Если сопоставимый участок находится в другом районе, то необходимо провести анализ возможных различий между этими районами. При сопоставлении местоположения участков анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по социальным, экономическим, физическим и другим факторам: удаленность от административного центра, условие инвестирования, условие сбыта, транспортные и другие издержки.

Таблица 19

Цены	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,37	1,74	2,15
II	0,81	1,00	1,19	1,52	1,88
III	0,73	0,84	1,00	1,39	1,71
IV	0,57	0,66	0,72	1,00	1,66
V	0,46	0,53	0,58	0,60	1,00

Так как объект оценки расположен в г. Фрязино Московской обл., а и объекты-аналоги

расположены в г. Щелково Московской обл., необходимо внести соответствующую корректировку. Согласно аналитическим данным справочника оценщика недвижимости, табл. 19, стр. 75 (Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.), размер корректировки на местоположение составляет -42%.

Транспортная достижимость		удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Корректировка	%					
Величина корректировки	руб./кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб./кв.м		11 836,64	17 169,68	13 385,95	19 474,24

Транспортная и пешеходная достижимость объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

Рассматривая транспортную достижимость объектов-аналогов и объекта оценки, учитывая полученные данные в ходе подбора объектов-аналогов на транспортную достижимость, можем охарактеризовать транспортную достижимость аналогов относительно объекта оценки. В процессе проводимых исследований по изучению набора фактов, которые повлияли бы на отношение, связанные с транспортной достижимостью объекта оценки и объектов-аналогов, было выявлено, что объекты-аналоги как и объект оценки имеют удовлетворительную транспортную достижимость, в связи с чем корректировка не вносится.

Физические характеристики объекта:

Габаритность объекта (кв.м)		23329	2451	9141	6000	1221,1
Корректировка	%					
Величина корректировки	руб./кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб./кв.м		11 836,64	17 169,68	13 385,95	19 474,24

Поправка на габаритность объекта является одной из наиболее трудоемких и сложных в применении поправок сравниваемых объектов. Внесение поправки на габаритность объекта (масштаб) отражает удельную стоимость 1 кв.м объекта при увеличении или уменьшении его общей площади.

Данная корректировка приведена согласно аналитическим данным справочника оценщика недвижимости, табл. 52, стр. 156 (Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.). Объект оценки относится к диапазону площадей более 1000 кв.м, как и объекты-аналоги. Корректировка не вносится.

Таблица 52

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Материал конструктивных элементов		ж/б, кирпич	ж/б, кирпич	ж/б, кирпич	ж/б, кирпич	ж/б, кирпич
Корректировка	%					
Величина корректировки	руб./кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб./кв.м		11 836,64	17 169,68	13 385,95	19 474,24

Так как объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковый материал конструктивных элементов зданий, корректировка по данному факту не вносится.

Инженерные коммуникации

Наличие отопления		есть	есть	есть	есть	есть
-------------------	--	------	------	------	------	------

Корректировка	%					
Величина корректировки	руб./кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб./кв.м		11 836,64	17 169,68	13 385,95	19 474,24

Внесение поправки учитывает отсутствие или недостатки инженерных коммуникаций, телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям либо сравнительной характеристикой с объектами-аналогами имеющими данные коммуникации.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют центральное электроснабжение, водоснабжение и канализацию. При этом центральное газоснабжение у объекта оценки отсутствует. У объектов-аналогов центральное газоснабжение так же отсутствует. У объекта оценки имеется отопление, как и у объектов-аналогов. Ввиду всего вышеперечисленного корректировка не вносится.

4. Денежная поправка к ед-це объекта сравнения

Денежная поправка, равна величине в денежном выражении, которая добавляется к цене единицы сравнения или вычитается из неё. Вычисляется по формуле:

$$\text{Цед}_i = \text{Цеп}(i-1) + \text{Пед}_i$$

Состояние конструктивных элементов объекта		удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Корректировка	руб./кв.м					
Величина корректировки	руб./кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб./кв.м		11 837	17 170	13 386	19 474

Поправка учитывает состояние конструктивных элементов объекта, величина вносится в стоимость 1 кв.м. объектов-аналогов и рассчитывается в долларах по курсу на дату оценки, в отношении величины текущего состояния конструктивных элементов к стоимости объекта-аналога. Так как техническое состояние конструктивных элементов объекта оценки и объектов-аналогов находится в удовлетворительном состоянии, корректировка по данному факту не вносится.

Приведенная цена объекта-аналога	руб./кв.м		11 836,64	17 169,68	13 385,95	19 474,24
----------------------------------	-----------	--	-----------	-----------	-----------	-----------

5. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов

Скорректированная цена за квадратный метр объекта-аналога равна отношению скорректированной цены объекта-аналога к площади объекта-аналога. Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравниваемым характеристикам, если отношение суммы абсолютных значений всех корректировок объекта-аналога к его первоначальной цене за квадратный метр стремится к минимуму. Поэтому, объекту-аналогу с наименьшим отношением придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов.

Весовой коэффициент при расчете окончательного значения величины рыночной стоимости оцениваемого объекта определяется исходя из величины валовой коррекции от первоначальной стоимости.

Обоснование вывода единого показателя рыночной стоимости заключается в придании каждому члену ряда скорректированных цен продаж весового коэффициента, учитывая степень отличия объектов

сравнения от объекта оценки, при этом величина весового коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Весовой коэффициент определяется по средней арифметической взвешенной, как сумма элементов признака ряда, деленная на частоту или вес по каждому из признаков ряда, по формуле:

$$X = \frac{\sum X_i}{f_i}$$

где:

X - весовой коэффициент;

X_i - элементы признака;

f_i - частота или вес i-го признака.

Используя полученные значения весовых коэффициентов определяем средневзвешенное значение цены объектов-аналогов, которое равно рыночной стоимости объекта оценки.

Скорректированная цена объектов-аналогов	руб.		29 011 600	156 948 000	80 315 713	23 780 000
Скорректированная цена кв.метра объекта-аналога	руб./кв.м		11 836,64	17 169,68	13 385,95	19 474,24
Валовая коррекция от первонач. стоимости	%		52,4%	52,4%	52,4%	52,4%
Весовой коэффициент			4,0	4,0	4,0	4,0
Стоимость объекта оценки за 1 кв. метр	руб./кв.м	15 466,63				
Стоимость объекта оценки	руб.	360 820 953				

Таким образом, стоимость объекта оценки, без учета стоимости земельного участка, определенная методом сравнения продаж (метод количественных корректировок), составляет (округленно):

361 000 000 руб.

Согласование результатов

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого метода при оценке объекта недвижимости, определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ.
3. Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

1. Затратный подход хорошо работает для только что построенных объектов или завершенных строительством. Этот подход незаменим для объектов, не приносящих доход. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка. Часто используется для определения нижнего предела стоимости оцениваемого объекта. При определении физического износа имеет место большая доля субъективности. Большое искажение стоимости часто появляется в результате перевода цен 1969 г. к уровню текущих цен по индексам.
2. Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые нами ставки доходности. Результатам, полученным с использованием этого подхода, как правило, придается наибольший вес при оценке объектов коммерческой недвижимости.
3. Сравнительный подход более всего отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время возникают проблемы получения достоверной информации об условиях продаж объектов, их цене и т.д. Результатам, полученным по сравнительному подходу сравнительного анализа продаж, придается наибольший вес при хорошо развитом рынке данного типа недвижимости.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки осуществлена на основе затратного, доходного и сравнительного подходов. В рамках затратного подхода применен метод замещения. В рамках доходного подхода применен метод дисконтирования денежных потоков. В рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж (метод количественных корректировок).

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из методов, результаты этих методов в большей или меньшей степени отличаются друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости произведен на основе нескольких промежуточных результатов. Распределение удельных весов между результатами использованных методов осуществлено по методу нормированной средней.

Определения веса для согласования результатов

	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Полнота информации	5	5	5
Достоверность информации	5	5	5
Допущения, принятые в расчётах	4	4	4
Учет конъюнктуры рынка	4	5	5
Среднее:	4,5	4,75	4,75
Нормированное среднее:	0,32	0,34	0,34

Окончательное заключение о рыночной стоимости объекта оценки

МЕТОД	ВЕС	СТОИМОСТЬ		примечание
Стоимость, определенная затратным подходом	0,32	273 000 000	руб.	не применялся
Стоимость, определенная доходным подходом	0,34	353 000 000	руб.	
Стоимость, определенная сравнительным подходом	0,34	361 000 000	руб.	
Окончательное заключение о рыночной стоимости объекта оценки (округленно)	1	330 000 000	руб.	

Оцененное маркетинговое время 6 месяцев

Указанная стоимость не включает НДС и не включает дополнительные затраты, которые может понести покупатель или продавец при оформлении данной сделки (комиссионные реэлтора, госпошлины, сборы за регистрацию, и т.д.).

Используемая литература:

1. Земельный кодекс Российской Федерации. М.: Омега-Л, 2006.
2. Горемыкин В.А. Современный земельный рынок России. М.: Дашков и К, 2004.
3. Оценка недвижимости / под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001.
5. Оценка рыночной стоимости земельных участков / под ред. Д.Б.Арбатского, Л.И.Кошкина. М.: ВШПП, 2003.
6. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости —RWAY выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
7. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
8. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н.Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
9. Петров В.И. Оценка стоимости земли. М.: Финансовая академия при Правительстве РФ, 2005.
10. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 2000.
11. Харрисон Г. Оценка недвижимости. М.:, 1999.
12. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И.Петров; под ред. Д-ра экон. Наук, проф. М.А.Федотовой. - М.: КНОРУС, 2007.

Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки:

Договор № 08/12-17 от 26.12.2017 г.

Информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект оценки представляет из себя производственный корпус № 33, помещения которого предназначены для использования их в производственно-складских целях. Объект расположен по адресу: Московская обл., г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2А. Согласно свидетельству о государственной регистрации права серия 50-АИ № 578371 от 31.12.2016 г., назначение: нежилое, общая площадь 23 329 кв.м, кадастровый номер объекта - 50:44:0030301:627.

Наружные стены здания выполнены из красного кирпича и железобетонных конструкций, внутренние стены помещений выполнены из кирпича; перекрытия - железобетонные плиты; крыша - совмещенная, покрытие рулонное; полы - бетонные; дверные проемы - металлические, деревянные, ПВХ; оконные проемы - металлические переплеты, ПВХ; внутренняя отделка - штукатурка, окраска. Здание оборудовано электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением. В состав помещений объекта входят производственно-складские и административные помещения.

Месторасположение объекта оценки:

Московская обл., г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2А

Заказчик оценки:

ЗАО Корпорация «Защита»

Адрес: 127083, г. Москва, Петровско - Разумовский пр-д, д. 13, стр. 3

р/сч 40702810000000002476, Банк «Кузнецкий мост» АО, к/сч 30101810245250000625, БИК 044525625

ИНН/КПП:7701110653/771401001

ОГРН:1037739703836

Используемые подходы:

Затратный подход -	273 000 000	(Двести семьдесят три миллиона руб. 00 коп.)
Доходный подход -	353 000 000	(Триста пятьдесят три миллиона руб. 00 коп.)
Сравнительный подход -	361 000 000	(Триста шестьдесят один миллион руб. 00 коп.)

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 19.02.2018 г. составляет:

330 000 000 (Триста тридцать миллионов руб. 00 коп.)

1. Полное наименование Заказчика:

Заказчик оценки: ЗАО Корпорация «Защита»
Адрес Заказчика оценки: 127083, г. Москва, Петровско - Разумовский пр-д, д. 13, стр. 3
ОГРН: 1037739703836

2. Сведения об оценщике:

Рыков Олег Аркадьевич:

- Почтовый адрес оценщика - 170006, г.Тверь, ул.Брагина, д.6А, офис 208, тел./факс: (4822) 41-51-62; эл.почта - info@rosprofotsenka.ru;
- "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" - Московский Государственный университет экономики, статистики и информатики, диплом серия ПП № 345806, регистрационный № 231 от 25.05.2002 г.;
- Сертификат "Экспертиза отчетов об оценке" - Финансовая Академия при правительстве РФ «Академия менеджмента и рынка», № 1410-К от 22.09.2003 г.;
- Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность» - Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, № 38 от 29.04.2005г.;
- Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность» - Государственный университет по землеустройству, № 11908 от 20.03.2008 г.;
- Член Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" регистрационный № 002261 от 24.12.2007 г.
- В соответствии с требованием статьи 24.7 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в РФ" от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (с последующими изменениями), ОЦЕНЩИК имеет полис гражданской ответственности оценщика ОАО "АльфаСтрахование" (страховой полис № 72925/776/00141/7 сроком с 14.03.2017 г. по 13.03.2018 г.).
- Стаж работы в оценочной деятельности 15 лет.

3. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Наименование организации:	Общество с ограниченной ответственностью "РосПрофОценка"
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Юридический и фактический адрес:	170023, г.Тверь, пр-т Ленина, д.18/1
ОГРН с датой присвоения:	1026900524001 от 16.09.2002 г.
Страховой полис ООО "РосПрофОценка":	Страховщик - ОАО "АльфаСтрахование" (страховой полис № 72925/776/00140/7 сроком с 19.03.2017 г. по 18.03.2018 г.).
Сведения о независимости юридического лица с которым Оценщик заключил трудовой договор и Оценщика	Сведения о независимости соблюдены

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

В ходе оказания услуг по оценке, Оценщик не пользовался услугами сторонних специалистов - Оценщиков или консультантов, не являющихся Оценщиками.

Я, нижеподписавшийся, подтверждаю, что:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости объектов оценки и не обусловлено какими-либо другими условиями, кроме как выполнение работ по данному Отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка проведена, и отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции); Федеральных стандартов оценки: Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.; Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.; Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.; Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.; Сводом стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (СРО РОО 2015).
6. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества.
8. Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.
9. Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке.

Оценщик:

_____ Рыков О.А.



Фрагмент объекта оценки

Фото № 1



Фрагмент объекта оценки

Фото № 2



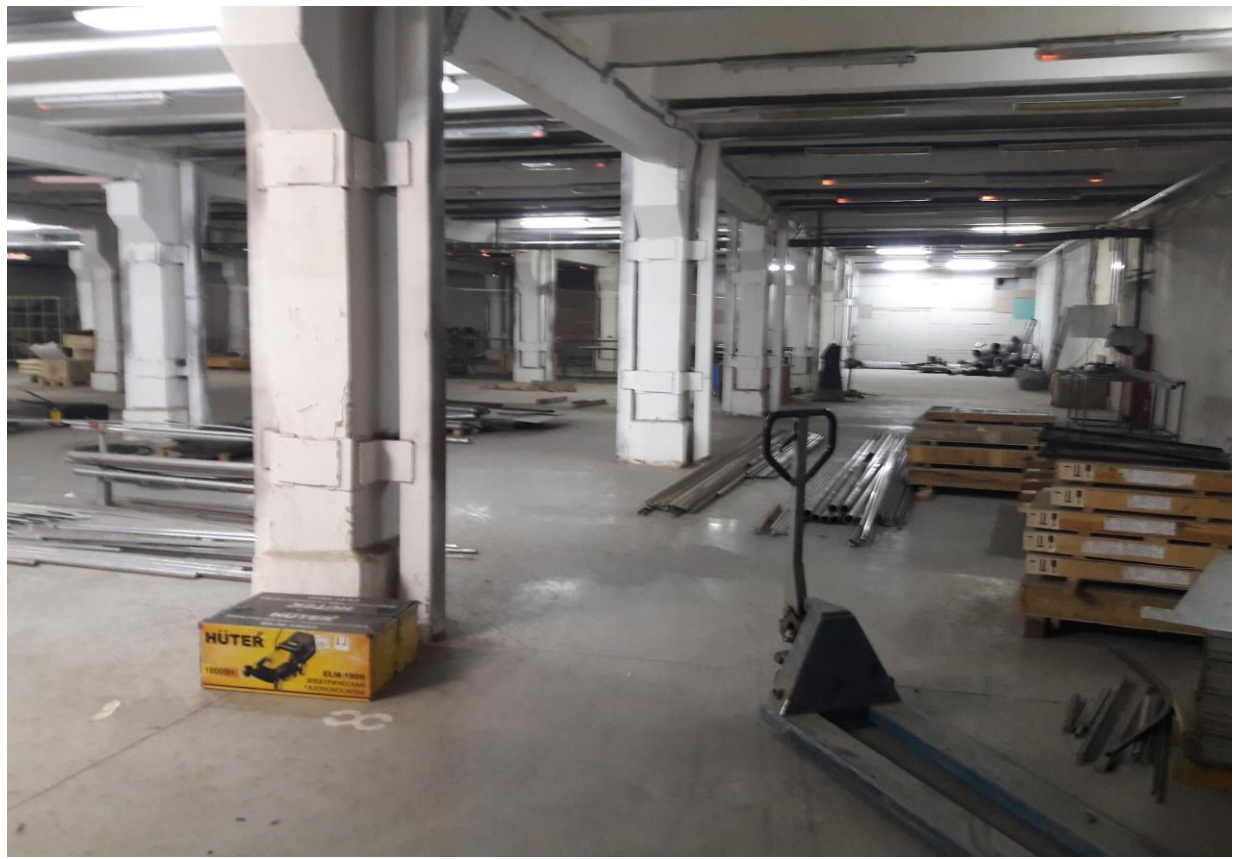
Фрагмент объекта оценки

Фото № 3



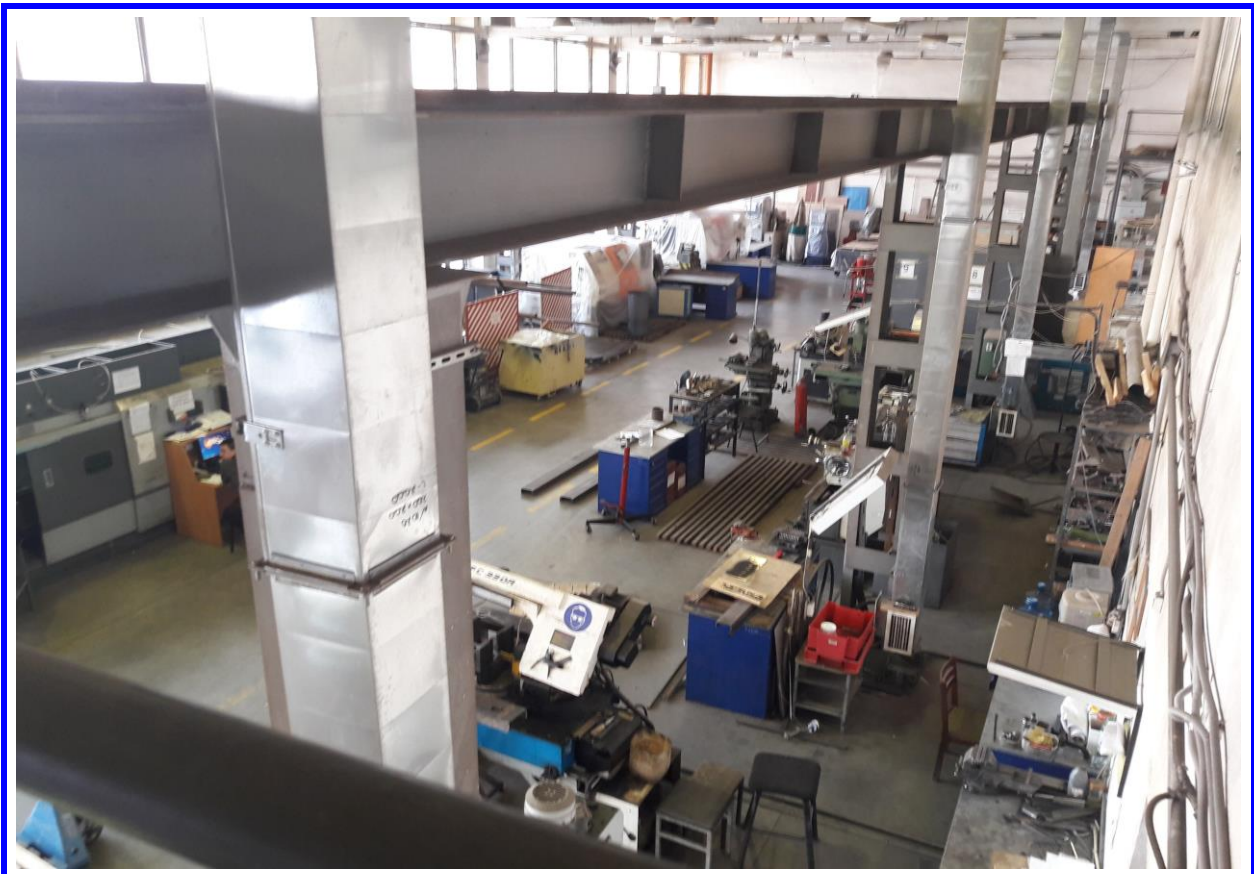
Фрагмент объекта оценки

Фото № 4



Фрагмент объекта оценки

Фото № 5



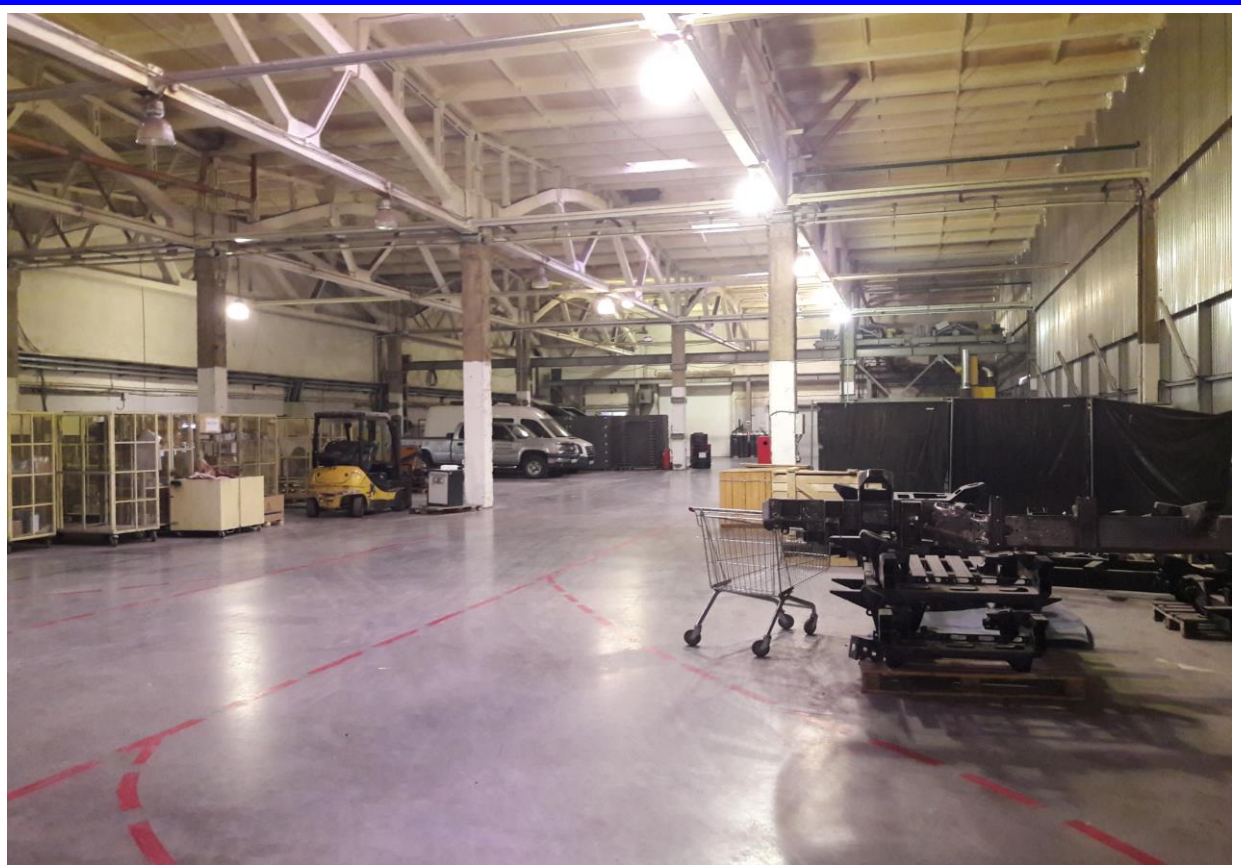
Фрагмент объекта оценки

Фото № 6



Фрагмент объекта оценки

Фото № 7



Фрагмент объекта оценки

Фото № 8



Фрагмент объекта оценки

Фото № 9



Фрагмент объекта оценки

Фото № 10

Приложение