



**БИЗНЕС
КРУГ** консалтинговая
группа

Утверждаю

Генеральный директор

АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» С.А. Румова



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 81/18

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 5 495,4 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км. а/д Украина

ЗАКАЗЧИК: АКБ «Легион» (АО)

ИСПОЛНИТЕЛЬ: АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Дата оценки: 09 июля 2018 г.

Основание проведения оценки: Договор № 2018-3841/62 от 09.07.2018 г.

Дата составления отчета об оценке: 31 июля 2018 г.

Москва 2018

Представителю конкурсного управляющего
государственной корпорации
«Агентство по страхованию вкладов»
М.В. Медведкову

Сопроводительное письмо

На основании Договора №2018-3841/62 от 09.07.2018 г. (далее – Договор) исполнитель АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» в лице оценщика (далее – Оценщик), подписавшего данный отчет, определил рыночную стоимость недвижимого имущества общей площадью 5 495,4 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км. а/д Украина.

Выводы, содержащиеся в данном отчете (далее – Отчет), основаны на анализе представленной Заказчиком информации, расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, деловых встреч и переговоров, а также на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

В прилагаемом отчете об оценке представлено подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости, а также анализ всех существенных факторов. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне Отчета, а только в контексте полного его содержания.

Основываясь на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, фактах, предположениях и мнениях, методиках оценки, примененных в Отчете, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 09 июля 2018 г. составила (НДС не облагается)¹:

110 467 099 руб.

(Сто десять миллионов четыреста шестьдесят семь тысяч девяносто девять) руб.,

а именно:

Таблица 1. Итоговая величина рыночной стоимости

Наименование	Площадь, кв.м	Кадастровый номер (условный)	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (НДС не облагается)
Производственный корпус № 1: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	5 368,60	50:26:0000000:5373	108 272 843
Трансформаторная подстанция № 258: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	7,1	50:26:0000000:5370	143 191
Котельная: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	82,7	50:26:0000000:5369	1 667 877
Трансформаторная подстанция № 1024: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	9,2	50:26:0000000:5368	185 544
Корпус № 2 КПП: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	9,8	50:26:0000000:5380	197 644
Итого			110 467 099

Источник: расчёты оценщика

¹ Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ.

Источник: расчёты оценщика

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 № 297, ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 № 298, ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 № 299, ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 № 611, Стандартами НП АРМО, корпоративным кодексом АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» и внутрикорпоративными стандартами оценки.

Все факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности. Настоящее заключение о рыночной стоимости предназначено исключительно для целей предполагаемого использования и на указанную дату оценки.

Генеральный директор
АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»



С.А. Румова

Оглавление

1. ВВЕДЕНИЕ	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	7
1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике	8
1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	9
1.4.1. Специальные допущения, принятые при проведении оценки	11
1.5. Основные определения и понятия	12
1.6. Задачи оценки	14
1.7. Применяемые стандарты оценки	14
1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	15
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	16
2.2. Данные об осмотре и анализ информации, необходимой для проведения оценки.....	16
2.3. Правообладатель оцениваемого объекта	16
2.4. Описание Объекта оценки	17
2.5. Определение величины физического износа объекта оценки	24
2.6. Фотографии объекта оценки	26
2.7. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки.....	29
2.8. Общий вывод по осмотру и описанию объекта оценки.....	29
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	34
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	34
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	35
4.3. Классификация производственной недвижимости	36
4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	38
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых оцениваемому объекту объектов недвижимости	51
4.5.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	51
4.5.2. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости	52
4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	56
5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	58
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	58
5.2. Обоснование использования подходов к оценке.....	58
5.3. Сравнительный подход	60
5.3.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка под объектом оценки в рамках сравнительного подхода	60
5.3.2. Расчет рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода	78

5.4. Доходный подход.....	89
5.4.1. Определение рыночной арендной платы	89
5.4.2. Определение потенциального валового дохода и действительного валового дохода	98
5.4.3. Определение операционных расходов	98
5.4.4. Определение чистого операционного дохода	99
5.4.5. Определение коэффициента капитализации	99
5.4.6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	100
5.5. Согласование результатов.....	101
6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	103
7. ПРИЛОЖЕНИЕ 1	104
8. ПРИЛОЖЕНИЕ 2	177

1. Введение

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки					
Объект оценки	Недвижимое имущество, общей площадью 5 495,4 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина				
	№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый номер (условный)	Площадь, кв.м	Балансовая стоимость, руб.
	1	Производственный корпус № 1: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	50:26:0000000:5373	5 368,60	81 831 146,50
	2	Трансформаторная подстанция № 258: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	50:26:0000000:5370	7,1	
	3	Котельная: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	50:26:0000000:5369	82,7	
	4	Трансформаторная подстанция № 1024: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	50:26:0000000:5368	9,2	
	5	Корпус № 2 КПП: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	50:26:0000000:5380	27,8	
	Итого		5 495,40		
Оцениваемые имущественные права	Право собственности				
Принятый вариант НЭИ	В соответствии со своим прямым функциональным назначением				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке					
Наименование	Площадь, кв.м	Кадастровый номер (условный)	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Производственный корпус № 1: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	5 368,60	50:26:0000000:5373	Обоснованный отказ	119 743 254	101 190 943
Трансформаторная подстанция № 258: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	7,1	50:26:0000000:5370	Обоснованный отказ		
Котельная: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	82,7	50:26:0000000:5369	Обоснованный отказ		
Трансформаторная подстанция № 1024: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	9,2	50:26:0000000:5368	Обоснованный отказ		
Корпус № 2 КПП: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	9,8	50:26:0000000:5380	Обоснованный отказ		
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки					
Наименование	Площадь, кв.м	Кадастровый номер (условный)	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (НДС не облагается)		
Производственный корпус № 1: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	5 368,60	50:26:0000000:5373	108 272 843		
Трансформаторная подстанция № 258: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	7,1	50:26:0000000:5370	143 191		
Котельная: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	82,7	50:26:0000000:5369	1 667 877		
Трансформаторная подстанция № 1024: МО, Нарофоминский р-н, г.	9,2	50:26:0000000:5368	185 544		

Апрелевка, 45км. а/д "Украина"			
Корпус № 2 КПП: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	9,8	50:26:0000000:5380	197 644
Итого			110 467 099
Формат представления полученных выводов	Итоговая рыночно обоснованная цена за Объект оценки представлена в рублях РФ с учетом округлений до целых денежных единиц		
Ограничения и пределы применения полученной стоимости			
Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров			
Основание для проведения оценки			
Договор №2018-3841/62 от 09.07.2018 г.			
Дата составления отчета			
31 июля 2018 г.			

1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Недвижимое имущество, общей площадью 5 495,4 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина				
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество, общей площадью 5 495,4 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина				
	№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый номер (условный)	Площадь, кв.м	Балансовая стоимость, руб.
	1	Производственный корпус № 1: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	50:26:0000000:5373	5 368,60	81 831 146,50
	2	Трансформаторная подстанция № 258: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	50:26:0000000:5370	7,10	
	3	Котельная: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	50:26:0000000:5369	82,70	
	4	Трансформаторная подстанция № 1024: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	50:26:0000000:5368	9,20	
	5	Корпус № 2 КПП: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	50:26:0000000:5380	27,80	
Итого			5 495,40		
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Служебная записка представителю АКБ "Легион" (АО); Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.12.2017 г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.12.2017 г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.12.2017 г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.12.2017 г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.12.2017 г.				
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Существующие ограничения (обременения) права: отсутствуют.				
Субъект права	АКБ "Легион" (АО)				
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки				
Предполагаемое использование	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с				

результатов оценки	Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров
Виды стоимостей	Рыночная стоимость
Дата оценки	09 июля 2018 г.
Срок проведения оценки	09 июля 2018 г. -31 июля 2018 г.
Дата осмотра	Осмотр объекта оценки не проводился, фотографии оцениваемых объектов предоставлены представителями Заказчика. Оценка проведена в допущении, что состояние оцениваемых объектов на дату проведения оценки соответствует предоставленным фотоматериалам.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки не проводился, фотографии оцениваемых объектов предоставлены представителями Заказчика. Оценка проведена в допущении, что состояние оцениваемых объектов на дату проведения оценки соответствует предоставленным фотоматериалам.
Номер Отчета	81/18
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся финансовая и операционная информация в соответствии с информационным запросом будет предоставлена руководством Заказчика своевременно; 2. Заказчик понимает, что Исполнитель не будет проводить аудит предоставленной информации; 3. Оценка проводится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; 4. От Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки.
Порядок предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Передача документов Оценщику осуществляется Заказчиком на основании списка запрашиваемых материалов/документов, составленного Оценщиком, на бумажных носителях, подписанных уполномоченным на то лицом и заверенных в установленном порядке, лично в руки или доставляется курьером с распиской о получении. В случае возникновения у Оценщика необходимости получить информацию уточняющего/справочного/консультационного характера, Заказчик сообщает ее по телефону, по электронной почте, факсимильной связью либо иным способом, приемлемым и удобным для каждой из Сторон
Сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	09 июля 2018 г.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Сторонние организации и специалисты не привлекались
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов	Обычные условия
Срок экспозиции объекта оценки	6-12 месяцев

1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике

Заказчик	
Наименование	КБ «Арт-Банк» (ООО) - государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов»
Адрес местонахождения	109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4
Дата государственной регистрации	29.01.2004
Основной государственный регистрационный номер	1047796046198
ИНН/КПП	7708514824 / 770901001
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Румова Светлана Алексеевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», свидетельство № 1259-07 от 28.12.2007 Реестровый номер № 498 от 20.07.2016
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области	Профессиональная переподготовка: Международная академия оценки и консалтинга, ПП № 411622 от 19.09.2003, оценка собственности – оценка

оценочной деятельности	стоимости предприятия (бизнеса).
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 001-PIL 357958/2017 от 07.07.2017, выдан ООО «Группа Ренессанс Страхование», лимит ответственности 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб., срок действия полиса: с 04.08.2017 по 03.08.2018
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004835-1 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Срок действия аттестата: с 15.03.2018 г. по 15.03.2021 г.
Трудовой договор, заключенный с оценщиком	Договор № 31/ТД от 02.03.2015
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2003 г.
Квалификация	Оценщик
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	100%
Почтовый адрес	105082, г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 22
Местонахождение	105082, г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 22
Номер контактного телефона	8 (495) 648-91-79
Адрес электронной почты	info@bkrug.ru
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	Акционерное Общество Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»
Краткое наименование	АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»
Адрес местонахождения	105082, г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 22
Дата государственной регистрации	16.01.2003
Основной государственный регистрационный номер	1037701004110
Генеральный директор	Румова Светлана Анатольевна
ИНН/КПП	7701322249/770101001
Реквизиты	р/с 40702810187100000044 в Московском филиале ПАО «РОСБАНК» К/с 3010181000000000256
Сведения о страховании ответственности организации	Гражданская ответственность юридического лица застрахована ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 0991 R/776/90104/18 от 13.06.2018 г., срок действия полиса от 18 июня 2018 г. до 17 июня 2019 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) рублей 00 копеек
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	
Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Излагаемые ниже допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

- Оценка проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, за исключением оговоренных в Отчете. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах оговоренных в Отчете допущений и ограничений и основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации.
- Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании информации, полученной из источников открытого доступа.
- Вся информация и документация, предоставленная Заказчиком, его представителями или сторонними специалистами, является надежной и достоверной и в ходе проведения оценки принимается без какой-либо дополнительной проверки.
- Вся отраслевая, статистическая и другая аналогичная информация, полученная Оценщиком из открытых источников, отвечает требованиям достаточности и достоверности, принимается как есть и не может гарантировать абсолютную верификацию полученной информации, поэтому источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах Отчета.
- В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта; на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы и таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта оценки.
- Владение этим отчетом или его копией не влечет за собой права публикации всего отчета или его части, он не может быть использован с какой-либо целью никем, кроме Заказчика, без предварительного согласия Заказчика или Оценщика, и в любом случае только с соответствующим указанием авторства.
- Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме.
- Настоящий отчет может использоваться только по указанному в нем назначению.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки.
- В Отчете величина рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки, определенная Оценщиком, носит рекомендательный характер и не является обязательной для совершения сделки.
- Все расчеты производятся оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей.
- Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»: «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в

отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

- От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы, давать показания или присутствовать на судебных разбирательствах относительно имущества или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение.
- От Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки.
- В случае выявления обременений в процессе оценки Оценщик обязан указать факт наличия обременений в Отчете и учесть их в расчетах.
- Печать Отчета производится на одной стороне листа, поэтому постраничная нумерация совпадает с нумерацией листов.
- Кроме оговоренных выше общих допущений, в тексте Отчета оговариваются специальные допущения, связанные с методикой расчета.
- Итоговая рыночно обоснованная цена за Объект оценки представлена в рублях РФ с учетом округлений до целых денежных единиц.
- Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ.
- Согласно п. 2 ст. 621 ГК РФ если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Согласно данным представителя Заказчика, земельный участок под оцениваемыми объектами ранее находился в аренде и является собственностью муниципального образования. Договор аренды текущими собственниками продлен не был. Согласно п. 2 ст. 621 ГК РФ если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Ввиду вышеизложенного права на земельный участок, передаваемые с оцениваемыми объектами недвижимого имущества, оценщик принимает как право пользования на условиях долгосрочной аренды. По результатам анализа предоставленных Заказчиком документов, а также открытых источников данных, оценщик выявил, что исследуемый участок имеет кадастровый номер 50:26:0160313:47, относится к категории земельных участков – земли населенных пунктов с видом разрешенного использования – для объектов жилой застройки. Ввиду отсутствия уточненных данных по исследуемому участку, его оценка производилась в предположении, что его текущее использование, а именно – обслуживание существующих зданий и сооружений, является его наиболее эффективным использованием.

1.4.1. Специальные допущения, принятые при проведении оценки

Оценка проводится с учетом общих допущений. Специальных допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки, нет.

1.5. Основные определения и понятия

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Целью оценки является определение стоимости Объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

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.

Рыночная стоимость – 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:

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

Виды стоимости Объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- инвестиционная стоимость Объекта оценки – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования Объекта оценки;
- ликвидационная стоимость Объекта оценки – стоимость, 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 отчуждения 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.

- кадастровая стоимость – стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется Оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

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.

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.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Метод оценки – способ расчета стоимости Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за Объект оценки или его аналог.

Аналог Объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам Объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции Объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Недвижимое имущество – в соответствии со ст. 130 п. 1 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 № 213-ФЗ, от 03.06.2006 № 73-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ)

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

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

Поправка представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все Поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения к Объекту оценки».

Оцениваемые права. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Ставка дисконта – ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.

Коэффициент капитализации – это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности.

Безрисковая ставка доходности – ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

Ставка аренды – объем выплат за период, указанный в договоре аренды. Ставка арендной платы должна обеспечивать арендодателю получение прибыли не ниже средней нормы на вложенный капитал, а для арендатора стоимость должна быть ниже стоимости банковского кредита на приобретение актива.

Право собственности – в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

1.6. Задачи оценки

Для достижения цели оценки задачами оценки является:

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

1.7. Применяемые стандарты оценки

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 № 611;
- Стандарты НП АРМО.

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

Учебная, правовая и методическая литература

- Гражданский кодекс РФ. Части 1 и 2.
- Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
- Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России / от 20 мая 2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Стандарты НП АРМО.
- Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Склярова Е.Н., Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. «Основы оценки стоимости недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004.
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004.
- Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. М., 2007. – 144 с.
- Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1998.
- Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. 504 с.

Прочие источники

Дополнительная информация, использованная в Отчете, получена из ряда других источников и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах Отчета.

2. Описание объекта оценки

2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, включали в себя копии следующих документов:

Таблица 2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Наименование
1	Служебная записка представителю АКБ "Легион" (АО)
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.12.2017 г.
3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.12.2017 г.
4	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.12.2017 г.
5	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.12.2017 г.
6	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.12.2017 г.

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

2.2. Данные об осмотре и анализ информации, необходимой для проведения оценки

Осмотр объекта оценки не проводился, фотографии оцениваемых объектов предоставлены представителями Заказчика. Оценка проведена в допущении, что состояние оцениваемых объектов на дату проведения оценки соответствует предоставленным фотоматериалам.

Анализ информации, необходимой для проведения оценки, представлен в таблице ниже.

Таблица 3. Анализ информации, необходимой для проведения оценки

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии документов получены от Заказчика и заверены в надлежащем порядке. Доказательство достоверности информации, указанной в документах, возлагается на Заказчика
Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на объект аренды, содержащаяся в документах. Документы подтверждают существующие права на объект оценки и приложены в Приложении к Отчету
Сопоставление данных об объекте оценки	Оценщиком проанализирована вся полученная от Заказчика информация на предмет установления количественных и качественных характеристик оцениваемого имущества
Установление данных об обременениях на объект оценки	Исходя из предоставленных документов, а также на основании допущений объект оценки не имеет обременений.
Анализ достоверности и полноты информации, полученной из открытых источников	Анализ рынка коммерческой недвижимости указывает на то, что информация, полученная из различных открытых источников, так или иначе подтверждается в виде общих статистических данных и данных общего состояния рынка по конкретному виду оцениваемого имущества

Источник: анализ Оценщика

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

Копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему отчету. Заверенные Заказчиком копии хранятся в архиве Оценщика.

2.3. Правообладатель оцениваемого объекта

Данные о правообладателе объекта оценки представлены в таблице ниже и установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки Оценщик полагался на эти данные и отдельно их не проверял.

Таблица 4. Сведения о субъекте Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Наименование	АКБ «Легион» (АО)
Адрес местонахождения	107497, г. Москва, ул. Иркутская, д. 11, корп. 1
Дата государственной регистрации	22.10.2009 г.
Основной государственный регистрационный номер	1097711000100
ИНН/КПП	775000524/77180100

Источник: данные Заказчика

Оценке подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества общей площадью 5 495,4 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина:

Таблица 5. Состав объекта оценки

Наименование	Площадь, кв.м	Кадастровый номер (условный)
Производственный корпус № 1: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	5 368,60	50:26:0000000:5373
Трансформаторная подстанция № 258: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	7,1	50:26:0000000:5370
Котельная: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	82,7	50:26:0000000:5369
Трансформаторная подстанция № 1024: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	9,2	50:26:0000000:5368
Корпус № 2 КПП: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	9,8	50:26:0000000:5380

Источник: задание на оценку

Основные характеристики объекта оценки приведены в нижеследующих разделах.

2.4. Описание Объекта оценки

Оценке подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества общей площадью 5 495,4 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина:

Таблица 6. Состав объекта оценки

Наименование	Площадь, кв.м	Кадастровый номер (условный)
Производственный корпус № 1: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	5 368,60	50:26:0000000:5373
Трансформаторная подстанция № 258: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	7,1	50:26:0000000:5370
Котельная: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	82,7	50:26:0000000:5369
Трансформаторная подстанция № 1024: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	9,2	50:26:0000000:5368
Корпус № 2 КПП: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	9,8	50:26:0000000:5380

Источник: задание на оценку

Описание объекта оценки представлено ниже.

Таблица 7. Описание количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта²

Наименование показателя	Производственный корпус № 1: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	Трансформаторная подстанция № 258: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	Котельная: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	Трансформаторная подстанция № 1024: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	Корпус № 2 КПП: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"
Наименование объекта по свидетельству о государственной регистрации права	Нежилое здание (производственный корпус №1)	Трансформаторная подстанция №258	Котельная	Трансформаторная подстанция №1024	Корпус №2 контрольно- пропускной пункт
Адрес	Московская область, Наро- Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина	Московская область, Наро- Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина	Московская область, Наро- Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина	Московская область, Наро- Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина	Московская область, Наро- Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина
Текущее использование	Производственно-складское	Трансформаторная подстанция	Котельная	Трансформаторная подстанция	Контрольно-пропускной пункт
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Площадь здания, кв.м	5368,6	7,1	82,7	9,2	27,8
Площадь застройки, кв.м ³	2684,3	17,75	206,75	23	69,5
Средняя высота этажа, м	-	-	-	-	-
Наземная этажность	5	1	1	1	1
Подземная этажность	-	-	-	-	-
Строительный объем здания, куб.м	-	-	-	-	-
Год постройки	2006	2006	2006	2006	2006
Год реконструкции	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Основные конструктивные элементы	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Прочие улучшения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Инженерно-техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Сведения о правообладателях					
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Правообладатель	АКБ "Легион" (АО)	АКБ "Легион" (АО)	АКБ "Легион" (АО)	АКБ "Легион" (АО)	АКБ "Легион" (АО)
Правоустанавливающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных

² Данные о наличии/отсутствии неотапливаемых площадей в составе объекта оценки отсутствуют. Оценка производилась в предположении обеспечения всех объектов необходимыми для работы коммуникациями.

³ Величина площади застройки определялась по данным <http://www.sud-exp.com/ourexperience/raschet-normativnoy-ploshchadi-zemelnogo-uchastka>

Наименование показателя	Производственный корпус № 1: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	Трансформаторная подстанция № 258: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	Котельная: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	Трансформаторная подстанция № 1024: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	Корпус № 2 КПП: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"
	объект недвижимости от 29.12.2017 г.	на объект недвижимости от 29.12.2017 г.	на объект недвижимости от 29.12.2017 г.	правах на объект недвижимости от 29.12.2017 г.	правах на объект недвижимости от 29.12.2017 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Кадастровый номер	50:26:0000000:5373	50:26:0000000:5370	50:26:0000000:5369	50:26:0000000:5368	50:26:0000000:5380
Кадастровая стоимость, руб.	72 282 132,48	208 176,90	1 409 967,19	269 995,90	795 032,18
Балансовая стоимость, руб.	81 831 146,50				
Информация об износе и устареваниях ⁴	Физический износ - 27,5%	Физический износ - 27,5%	Физический износ - 27,5%	Физический износ - 27,5%	Физический износ - 27,5%
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Источник: анализ Оценщика на основании предоставленной технической документации

⁴ Расчет величины физического износа произведен в соответствующем разделе настоящего Отчета об оценке.

Согласно данным представителя Заказчика, земельный участок под оцениваемыми объектами ранее находился в аренде и является собственностью муниципального образования. Договор аренды текущими собственниками продлен не был. Данные о выплате арендных платежей за оцениваемый участок представителями Заказчика не предоставлены. Согласно п. 2 ст. 621 ГК РФ если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Ввиду вышеизложенного права на земельный участок, передаваемые с оцениваемыми объектами недвижимого имущества, оценщик принимает как право пользования на условиях долгосрочной аренды.

По результатам анализа предоставленных Заказчиком документов, а также открытых источников данных, оценщик выявил, что исследуемый участок имеет кадастровый номер 50:26:0160313:47, относится к категории земельных участков – земли населенных пунктов с видом разрешенного использования – для объектов жилой застройки. Ввиду отсутствия уточненных данных по исследуемому участку, его оценка производилась в предположении, что его текущее использование, а именно – обслуживание существующих зданий и сооружений, является его наиболее эффективным использованием.

Таким образом, описание исследуемого участка, по результатам проведенного выше анализа представлено в таблице ниже.

Таблица 8. Описание количественных и качественных характеристик земельного участка

Наименование показателя	Значение показателя
Кадастровый номер	50:26:0160313:47
Адрес	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, г. Апрелевка, Киевская трасса (правая сторона)
Общая площадь земельного участка, кв.м	9 244,00
Категория земель/разрешенное использование	Земли населенных пунктов/ Для объектов жилой застройки
Текущее использование	Обслуживание существующих зданий и сооружений
Наличие строений	Недвижимое имущество, общей площадью 5 495,4 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение
Наличие подъездных путей	Асфальтированная дорога
Правоудостоверяющий документ	Информация не предоставлена
Правообладатель	Информация не предоставлена
Наличие обременений (ограничений) права	Информация не предоставлена
Кадастровая стоимость, руб.	69 356 530,28
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	7 502.87
Износ и устаревания	Не свойственны для данного типа объекта

Источник: анализ Оценщика

Описание месторасположения объекта оценки

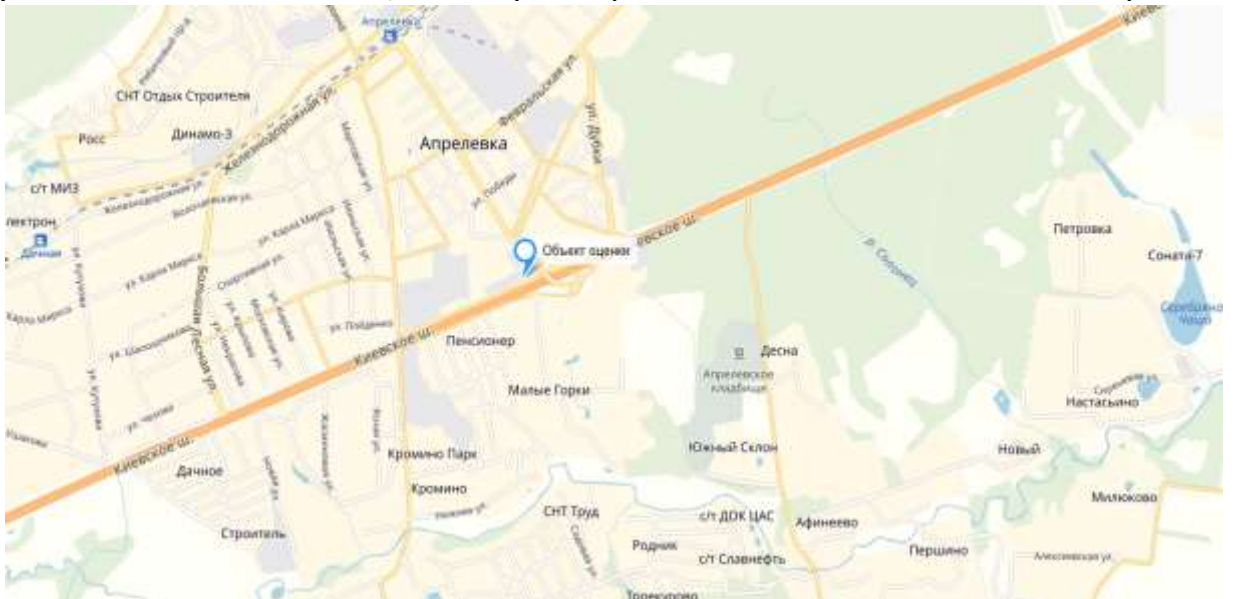
Оцениваемое имущество расположено по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина. Наглядное расположение объекта оценки приведено на рисунках ниже.

Рисунок 1. Уточненное расположение объекта оценки на карте г. Апрелевка



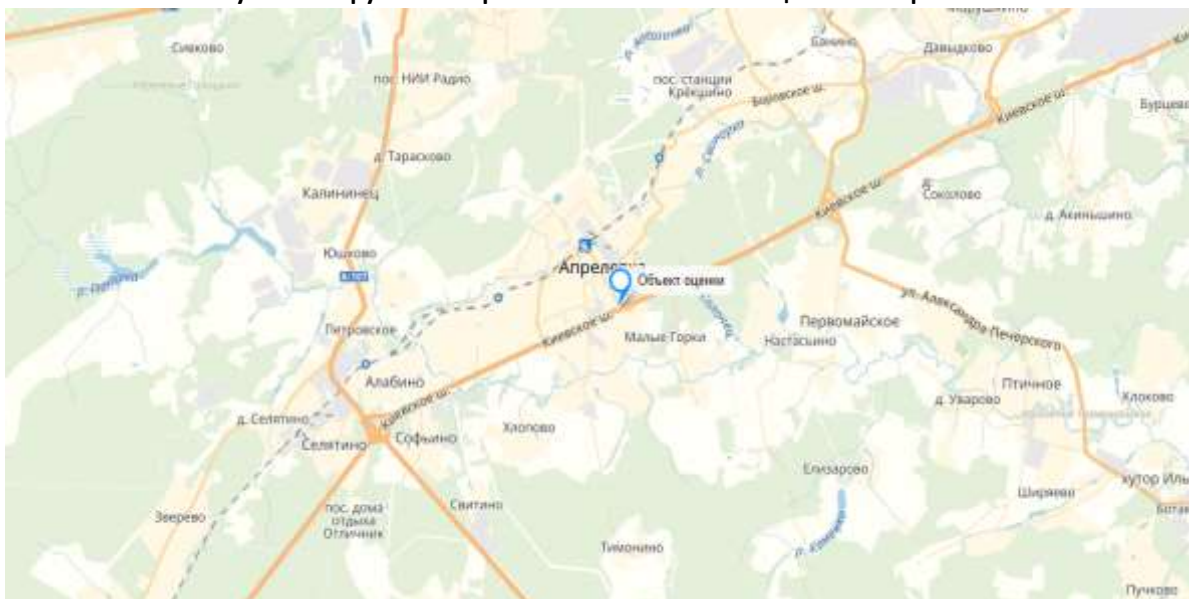
Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 2. Расположение объекта оценки на карте г. Апрелевка относительно основных автомагистралей



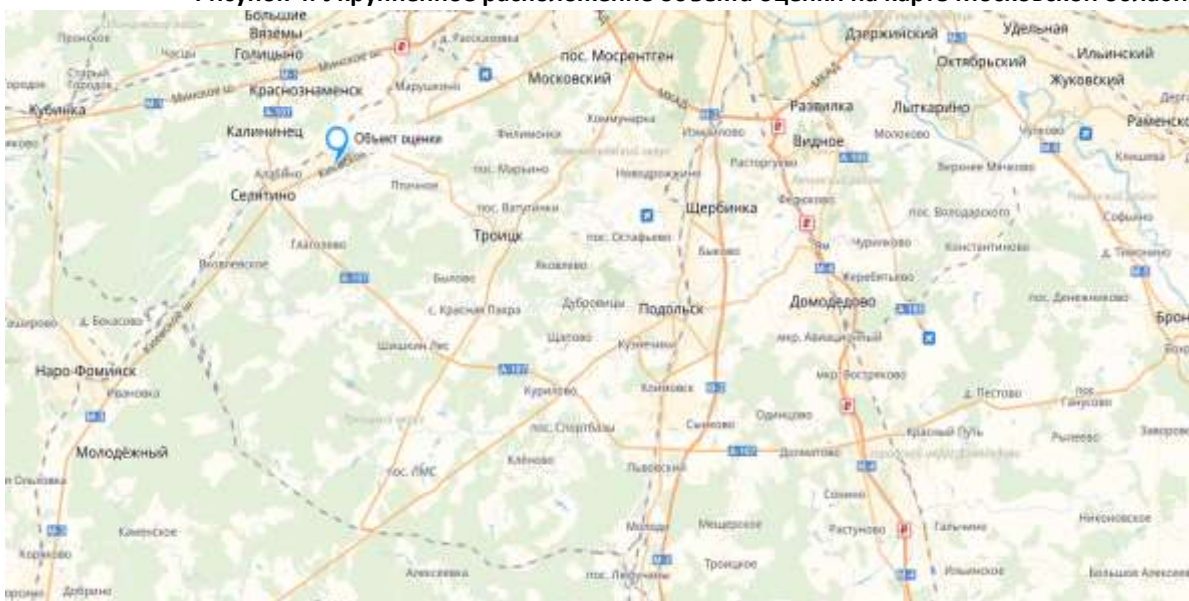
Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 3. Укрупненное расположение объекта оценки на карте Московской области



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 4. Укрупненное расположение объекта оценки на карте Московской области



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

г. Апрелевка Наро-Фоминского район Московской области⁵

Апрелевка — город в России (с 1961) в Наро-Фоминском районе Московской области; крупнейший населённый пункт муниципального образования «городское поселение Апрелевка»

Население города — 27 860 чел.

Апрелевка находится на берегу реки Десны, в 42 км к юго-западу от города Москвы и в 28 км к северо-востоку от города Наро-Фоминска. Железнодорожная станция на линии Москва — Калуга Московской железной дороги.

⁵ Источник информации: <https://www.aprelevka.com/>

Основным производством города являлся Апрелевский завод грампластинок, но в настоящее время пластинки не выпускаются. На территории завода сейчас располагается более 20 предприятий малого и среднего бизнеса.

Всего в городе находится более 70 промышленных предприятий. Старейшее предприятие — Апрелевский завод теплоизделий (с 1899 года до 1939 года назывался Апрелевский кирпичный завод) — выпускает теплоизоляционные материалы с температурой применения от $-200\text{ }^{\circ}\text{C}$ до $+1200\text{ }^{\circ}\text{C}$; единственное в России предприятие, производящее известково-кремнезёмистые плиты. НПО «Прибор» разрабатывает и производит современные средства измерения и контроля. Современное крупное полиграфическое предприятие «Формс Технолоджи» печатает бланочную полиграфическую продукцию. Спортивно-экипировочное предприятие «Луч» — лидер по производству хоккейной формы, единственный российский производитель, имеющий право выпуска формы для сборной России по хоккею, официальный поставщик хоккейных команд «Динамо», «ЦСКА», «Спартак» и ещё 1500 организаций по различным видам спорта. Предприятие «Пингонс» производит чулочно-носочную продукцию. Апрелевский завод рентгентехники — «АЗРТ» занимается производством рентгенодиагностических комплексов.

В городе расположен Центральный научно-исследовательский, экспериментальный и проектный институт по сельскому строительству (ЦНИИЭПсельстрой), ещё несколько научно-исследовательских институтов.

На территории города три остановочных пункта электропоездов Киевского направления Московской железной дороги: платформа Победа, станция Апрелевка и платформа Дачная. Также в городе расположено моторвагонное депо Апрелевка (ТЧ-20 МСКЖД). К депо Апрелевка приписаны и обслуживаются электропоезда серий ЭР2, ЭР2Т, ЭР2Р, ЭР2К, ЭД4М, ЭД4МК, ЭД4МКМАЭРО, ЭМ2И, ЭМ2, ЭМ4. Электропоезда приписки депо Апрелевка обслуживают плечи «Москва-Киевская — Калуга-1 / Калуга-2», «Москва-Киевская — Аэропорт Внуково», «Детково — Поварово-2».

Действует три внутригородских микроавтобусных маршрута (№ 18 ул. Комсомольская — ул. Пойденко, №22 и № 2 ул. Парковая — Больница), один пригородный (№ 55 — в Селятино) и шесть междугородних (№ 309 и 490 Мострансавто, оба из Москвы 309 от станции метро «Саларьево», 490 «Саларьево» первый следует далее до Наро-Фоминска, № 1031 в Ватуткин, № 1001 и № 1002 Мосгортранс, первый от Троицка, второй от Тропарёво через метро «Юго-Западная», оба далее до пос. Киевский, а также маршрут № 569 Мострансавто от «Юго-Западная» до Тарасково (г. п. Калинин) через Селятино).

Основная магистраль для автотранспорта, проходящая по южной части города — Киевское шоссе (М3).

Крупные улицы, пересекающие его:

- Апрелевская улица (к северу от переезда через железнодорожные пути продолжается как улица Самохина),
- Большая Лесная улица,
- улица Кутузова,
- улица Горького;

параллельные шоссе: Февральская улица, переходящая в улицу Карла Маркса,

- Школьная улица,

- Железнодорожная улица.

2.5. Определение величины физического износа объекта оценки

Физический износ – потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких, как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта недвижимости (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

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

- метод поэлементного расчета;
- стоимостной метод;
- метод срока жизни;
- экспертный метод.

В рамках метода поэлементного расчета используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий, сооружений и передаточных устройств, осмотр которых оценщик проводит самостоятельно.

Согласно методу поэлементного расчета физический износ объекта определяется по формуле:

$$I_{\text{Физ}} = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi I_i \times d_i}{100},$$

где:

$I_{\text{Физ}}$ – физический износ объекта оценки, %;

ΦI_i – физический износ i -го конструктивного элемента;

d_i – удельный вес i -ого конструктивного элемента в затратах на воспроизводство (замещение) объекта, %.

Физический износ отдельных конструкций определяется путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

- Бейлезон Ю.В. "Основы оценки недвижимости", конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;
- Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 № 446);

- Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;
- Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений (www.sdrт.ru/analitica.htm).

По конструктивным элементам, которые недоступны для непосредственного осмотра, износ определяется косвенными способами. При этом учитываются такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Таблица 9. Соотношение технического состояния объекта и величины физического износа

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций объектов недвижимости	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81-100	Объект недвижимости в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Источник: анализ Оценщика

Удельный вес каждого конструктивного элемента определяется согласно данным сборников удельных расценок по таблицам, соответствующим выбранному объекту-аналогу.

В основе стоимостного метода лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их затрат на воспроизводство (замещение) без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста⁶ и срока экономической жизни⁷ объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

Метод срока жизни предполагает наличие прямой зависимости величины физического износа объекта недвижимости от показателей общего срока службы и

⁶ Эффективный возраст – возраст, определяемый на основе фактического (хронологического) возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату определения стоимости экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

⁷ Срок экономической жизни – период времени эксплуатации, в течение которого объект приносит доход владельцу; в этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

фактического возраста объекта. Классический вариант метода предполагает расчет физического износа по следующей формуле:

$$I_{\text{физ}} = \left(\frac{T_{\text{факт}}}{T_{\text{общ}}} \right) \times 100\%$$

где:

$T_{\text{факт}}$ – фактический срок эксплуатации объекта, лет;

$T_{\text{общ}}$ – нормативный срок экономической жизни объекта, лет.

Экспертный метод предполагает оценку технического состояния объекта и определение степени его физического износа на основании экспертного мнения и опыта оценщика. Оценщик определяет степень износа объектов в ходе изучения технической документации с использованием специальных оценочных шкал, где в основу расчета величины физического износа сооружений и передаточных устройств положены результаты визуального осмотра объектов, в соответствии со шкалой экспертных оценок, приведенной ниже:

Таблица 10. Шкала экспертных оценок для определения физического износа

Физический износ, %.	Техническое состояние	Общая характеристика технического состояния
0	Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся в отличном состоянии
5		
10	Очень хорошее	Практически новое, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей
15		
20		
25	Хорошее	Бывшее в эксплуатации, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии
30		
35		
40		
45		
50	Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей
55		
60		
65		
70	Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей и других ответственных узлов
75		
80		
85		
90	Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов
97,5		
	Негодное к применению или лом	нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь

Источник: Учебное пособие под ред. В.П. Антонова, Москва, 2000 г.

На основании предоставленной представителями Заказчика документации, а также изучении предоставленных фотоматериалов, состояние оцениваемого недвижимого имущества можно характеризовать как хорошее. В связи с чем на основании с вышеуказанной Шкалой экспертных оценок для определения физического износа величина физического износа находится в диапазоне от 20% до 35%. В рамках настоящего Отчета, при рассмотрении всех факторов, влияющих на физический износ, его величина для рассматриваемых объектов составит 27,5% как средняя величины вышеуказанного диапазона.

2.6. Фотографии объекта оценки

Осмотр объекта оценки не проводился, фотографии оцениваемых объектов предоставлены представителями Заказчика. Оценка проведена в допущении, что состояние

оцениваемых объектов на дату проведения оценки соответствует предоставленным фотоматериалам. Фотографии объекта оценки представлены в таблицах ниже.







Источник: результаты Осмотра

2.7. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки оценщиком не выявлены.

2.8. Общий вывод по осмотру и описанию объекта оценки

Оценке подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества общей площадью 5 495,4 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина:

Таблица 11. Состав объекта оценки

Наименование	Площадь, кв.м	Кадастровый номер (условный)
Производственный корпус № 1: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	5 368,60	50:26:0000000:5373
Трансформаторная подстанция № 258: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	7,1	50:26:0000000:5370

Наименование	Площадь, кв.м	Кадастровый номер (условный)
Котельная: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	82,7	50:26:0000000:5369
Трансформаторная подстанция № 1024: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	9,2	50:26:0000000:5368
Корпус № 2 КПП: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	9,8	50:26:0000000:5380

Источник: задание на оценку

Транспортная доступность хорошая. На основании изучения предоставленной технической документации, было выявлено, что оцениваемое имущество представляет собой нежилые здания, находящиеся в хорошем состоянии, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями.

Согласно данным представителя Заказчика, земельный участок под оцениваемыми объектами ранее находился в аренде и является собственностью муниципального образования. Договор аренды текущими собственниками продлен не был. Согласно п. 2 ст. 621 ГК РФ если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Ввиду вышеизложенного права на земельный участок, передаваемые с оцениваемыми объектами недвижимого имущества, оценщики принимает как право пользования на условиях долгосрочной аренды.

По результатам анализа предоставленных Заказчиком документов, а также открытых источников данных, оценщик выявил, что исследуемый участок имеет кадастровый номер 50:26:0160313:47, относится к категории земельных участков – земли населенных пунктов с видом разрешенного использования – для объектов жилой застройки. Ввиду отсутствия уточненных данных по исследуемому участку, его оценка производилась в предположении, что его текущее использование, а именно – обслуживание существующих зданий и сооружений, является его наиболее эффективным использованием.

3. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано⁸.

В практике оценки рыночной стоимости применяется следующая трактовка перечисленных выше критериев.

- Физически возможно – данный критерий означает, что размер и форма, физическая доступность, тип и назначение объекта недвижимости должны позволять реализовать выбранный вариант использования.
- Юридически разрешено – предполагаемое использование должно соответствовать юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.
- Финансово оправданное использование означает, что физически возможное, юридически разрешенное использование должно обеспечить чистый доход собственнику объекта.
- Достижение максимальной продуктивности – выбранный вариант использования должен обеспечивать, кроме получения чистого дохода как такового, достижение максимальной стоимости самого объекта, а также максимизацию чистого дохода собственника.

При реализации анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости на практике в первую очередь рассматриваются законодательно разрешенные варианты, далее из них отбираются физически осуществимые и финансово реализуемые, а затем сравниваются.

Оценке подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества общей площадью 5 495,4 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина:

Таблица 12. Состав объекта оценки

Наименование	Площадь, кв.м	Кадастровый номер (условный)
Производственный корпус № 1: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	5 368,60	50:26:0000000:5373
Трансформаторная подстанция № 258: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	7,1	50:26:0000000:5370
Котельная: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	82,7	50:26:0000000:5369
Трансформаторная подстанция № 1024: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	9,2	50:26:0000000:5368
Корпус № 2 КПП: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	9,8	50:26:0000000:5380

Источник: задание на оценку

Согласно данным представителя Заказчика, земельный участок под оцениваемыми объектами ранее находился в аренде и является собственностью муниципального

⁸ В соответствии с ФСО № 7 п. 13.

образования. Договор аренды текущими собственниками продлен не был. Согласно п. 2 ст. 621 ГК РФ если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Ввиду вышеизложенного права на земельный участок, передаваемые с оцениваемыми объектами недвижимого имущества, оценщик принимает как право пользования на условиях долгосрочной аренды.

По результатам анализа предоставленных Заказчиком документов, а также открытых источников данных, оценщик выявил, что исследуемый участок имеет кадастровый номер 50:26:0160313:47, относится к категории земельных участков – земли населенных пунктов с видом разрешенного использования – для объектов жилой застройки. Ввиду отсутствия уточненных данных по исследуемому участку, его оценка производилась в предположении, что его текущее использование, а именно – обслуживание существующих зданий и сооружений, является его наиболее эффективным использованием. В результате анализа предоставленных документов и фотоматериалов оценщик пришел к выводу, что объекты оценки, а значит и исследуемый участок обеспечены необходимыми коммуникациями.

Таким образом, на рассматриваемом земельном участке реализация застройки иного назначения юридически не представляется возможным.

Исходя из физических характеристик земельного участка, условий местоположения и транспортной доступности, наличия и состояния элементов инженерной инфраструктуры, площади участка, реализация строительства такого производственно-складского объекта является физически осуществимой.

Рассматривая экономическую приемлемость использования земельного участка, следует учесть следующие факторы:

- участок расположен на окраине населенного пункта;
- ближайшее окружение представлено коммерческой застройкой;
- подъездные пути к участку асфальтированы, находятся в нормальном состоянии;
- территория земельного участка заасфальтирована.

Таким образом, локальное местоположение и характеристика земельного участка позволяет сделать вывод, о его максимально эффективном использовании для размещения производственной базы.

На рассматриваемом земельном участке расположены нежилые здания общей площадью 5 495,4 кв.м, используемые до передачи залогодателю в качестве производственно-складских помещений, состояние которых можно охарактеризовать как рабочее.

Исходя из размера, формы, района расположения, подъездных путей к участку, а так же что его настоящее использование соответствует разрешенному (для размещения производственно-складской недвижимости), можно сделать вывод, что наиболее эффективное использование рассматриваемого земельного участка можно определить как его текущее – размещение объекта производственно-складского назначения.

Согласно предоставленным документам, вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства, расположенных на искомом земельном участке:

- виды использования, технологически связанные с основным видом использования объектов капитального строительства, в т. ч. Необходимые для обеспечения их безопасности;
- виды использования, необходимые для обслуживания, временного проживания, хранения автотранспортных средств пользователей объектов основного вида и иных вспомогательных видов использования;
- виды использования, необходимые для инженерно-технологического и транспортного обеспечения объектов основного вида и иных вспомогательных видов использования.

Принимая во внимание объемно-планировочное решение объекта капитального строительства, его физическое состояние, а также вид разрешенного использования, оценщик пришел к выводу, что текущее использование объекта является единственным возможным и наиболее эффективным.

На основании вышеизложенного, оценщики приняли в качестве варианта наиболее эффективного использования объекта оценки его текущее использование и назначение:

- *для земельного участка: для размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием людей: производственно-складского объекта капитального строительства;*
- *для улучшений земельного участка: по его текущему использованию в качестве производственно-складского объекта.*

4. Анализ рынка недвижимости

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта⁹

По оценке Минэкономразвития России, в апреле и мае темпы роста ВВП превысили уровень 2 %. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с 1кв18 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг.

Динамика совокупных потребительских расходов, по предварительным данным, продолжает опережать рост розничных продаж. Оборот розничной торговли по-прежнему растет умеренными темпами (2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г2 в апреле). При этом «жесткие» индикаторы указывают на более активное расширение потребительского спроса. Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. В частности, объем покупок в зарубежных интернет-магазинах увеличился на 34,7 % г/г в долларовом эквиваленте в 1кв18.

Поддержку потреблению оказывает динамичный рост заработных плат. Оплата труда в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжает расти темпом выше 20 % в номинальном выражении. Некоторое замедление ее годовой динамики в мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, внутригодовым распределением выплат в соответствии с целевыми ориентирами, установленными указами Президента Российской Федерации. Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе по-прежнему существенно превышает инфляцию. Высокие темпы роста заработных плат во внебюджетном секторе связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту.

В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов. Несмотря на некоторое увеличение числа безработных в мае, уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта–апреля (4,8% SA от рабочей силы). Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения рабочей силы.

Расширение кредита экономике происходит умеренными темпами, при этом в структуре портфеля продолжает расти доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. При этом годовые темпы роста розничного кредитного портфеля остаются существенно выше темпов роста номинальной заработной платы, что говорит об их фундаментальной неустойчивости.

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение

⁹ Источник: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201816041>;
<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201818041>.

ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть 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, то есть 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:

Земельные участки

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

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

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) 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.

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 – четырехсемейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы).

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.

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Вывод: объект оценки принадлежит к сегменту рынка производственно-складской недвижимости.

4.3. Классификация производственной недвижимости¹⁰

В мировой практике промышленные объекты делятся на следующие категории: А, В и С. Процесс присвоения объекту того или иного класса требует тщательного анализа всех его параметров и характеристик. Следует принять во внимание, что границы между классами в большинстве случаев довольно размыты.

Исследования рынка промышленных объектов позволили разработать более простую и точную классификацию промышленных объектов, адаптированную к российским условиям. Согласно этой классификации, промышленных объекты делятся на категории А+, А, В, С и D.

¹⁰ Анализ открытых источников информации: <http://glavkomspsb.ru/proizvodstvennyie-pomescheniya>; http://grandmo.ru/klass_sklad; <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

Таблица 13. Классификация производственной недвижимости

№ п/п	Характеристика	Наличие
Производственные помещения класса А+		
1.	Современное одноэтажное производственное здание из быстровозводимых материалов (металлоконструкций и сэндвич панелей) с усиленным каркасом, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров	обязательно
2.	Соотношение полезной и вспомогательной площади не менее 85-90%	обязательно
3.	Наличие офисных помещений с высоким уровнем сервиса	обязательно
4.	Площадь застройки 22-35%	обязательно
5.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 4 тонн/кв. м	обязательно
6.	Потолки не менее 8 метров	обязательно
7.	Требования к температурному режиму	обязательно
8.	Энерговооруженность более 1,5 МВт	обязательно
9.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	обязательно
10.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения	обязательно
11.	Автономная электроподстанция и тепловой узел	обязательно
Производственные помещения класса А		
1.	Наличие автоматических ворот	2 на здание
2.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	обязательно
3.	Наличие вспомогательных помещений (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	обязательно
4.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников	обязательно
5.	Оптоволоконные телекоммуникации	обязательно
6.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория	обязательно
7.	Наличие поблизости трудовых ресурсов (расположение вблизи жилой зоны)	обязательно
8.	Возможность установки современного оборудования	обязательно
9.	Наличие зоны хранения	обязательно
10.	Профессиональное управление объектом	желательно
Производственные помещения класса В		
1.	Реконструированные одно или 2-х этажные производственные здания 1980-90-х годов постройки с усиленным каркасом с шагом колонн не менее 8 метров и с расстоянием между пролетами не менее 12 метров	обязательно
2.	Соотношение полезной и вспомогательной площади не менее 80-85%	обязательно
3.	Наличие офисных помещений с высоким уровнем сервиса	обязательно
4.	Пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.	обязательно
5.	В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.	обязательно
6.	Энерговооруженность более 1 МВт	обязательно
7.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	обязательно
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения	обязательно
9.	Автономная электроподстанция и тепловой узел, телекоммуникации	обязательно
10.	Наличие вспомогательных помещений	обязательно
11.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	обязательно
12.	Наличие зоны хранения	обязательно
13.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	желательно
14.	Наличие поблизости трудовых ресурсов	желательно
15.	Возможность установки современного оборудования	желательно
16.	Наличие автоматических ворот	желательно
17.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	желательно
Производственные помещения класса С		
1.	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар	обязательно
2.	Пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.	обязательно
3.	В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.	обязательно
4.	Наличие офисных помещений	обязательно
5.	Потолки не менее 4 метров	обязательно
6.	Энерговооруженность не менее 750 кВт	обязательно
7.	Наличие зоны хранения	желательно
8.	Наличие системы пожарной сигнализации и пожаротушения	желательно
9.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения	желательно
10.	Автономная электроподстанция и тепловой узел, телекоммуникации	желательно
11.	Наличие вспомогательных помещений	желательно
12.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников	желательно
Производственные помещения класса D		
1.	Подвальные помещения, приспособленные складские помещения или ангара	обязательно
2.	Энерговооруженность не менее 450 кВт	обязательно
3.	Система отопления	желательно
4.	Зона хранения	желательно

№ п/п	Характеристика	Наличие
5.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	желательно
6.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения	желательно
7.	Офисные помещения	желательно
8.	Телекоммуникации	желательно
9.	Охрана по периметру территории	желательно

Источник аналитические материалы по классификации производственной недвижимости

Вывод: оцениваемые объекты относятся к производственно-складской недвижимости класса А ввиду того, что исследуемые объекты соответствуют вышеприведенной классификации и имеют следующие характеристики: наличие автоматических ворот, наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей, наличие вспомогательных помещений (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала), наличие системы учета и контроля доступа сотрудников, оптико-волоконные телекоммуникации, огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория, наличие поблизости трудовых ресурсов (расположение вблизи жилой зоны), возможность установки современного оборудования, наличие зоны хранения, профессиональное управление объектом.

4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект¹¹

Оценке подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества общей площадью 5 495,4 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина:

Таблица 14. Состав объекта оценки

Наименование	Площадь, кв.м	Кадастровый номер (условный)
Производственный корпус № 1: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	5 368,60	50:26:0000000:5373
Трансформаторная подстанция № 258: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	7,1	50:26:0000000:5370
Котельная: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	82,7	50:26:0000000:5369
Трансформаторная подстанция № 1024: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	9,2	50:26:0000000:5368
Корпус № 2 КПП: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	9,8	50:26:0000000:5380

Источник: задание на оценку

В результате анализа наиболее эффективного использования, а также на основании определенного сегмента рынка объекта оценки, оценщик принял решение привести анализ рынка складской и индустриальной недвижимости Московского региона.

Основные тенденции

- В течение первых трех месяцев 2018 г. девелоперская активность в складском сегменте оставалась на крайне низком уровне: было введено всего два качественных объекта. Однако такой объем ввода можно объяснить началом года и довольно большим количеством введенных объектов в конце 2017 г. (было введено 454 тыс. кв. м). По итогам 2018 г. объем нового предложения

¹¹ <http://www.ricci.ru/ru/analytics/warehouses/obzor-rynka-skladskoy-i-industrialnoy-nedvizhimosti-za-i-kvartal-2018-goda>

будет сформирован в основном объектами формата BTS и будет выше последних двух лет.

- Спрос продолжает оставаться высоким. Впервые за последние 5 лет показатель объема реализованных сделок за I кв. достиг рекордного уровня – 500 тыс. кв. м (приблизительно 35% от объема спроса всего 2017 года).
- В I кв. 2018 г. покупателями и арендаторами были востребованы складские блоки более 10 тыс. кв. м. Следовательно, наблюдалось двукратное увеличение объема средней сделки (до 14 тыс. кв. м) по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.
- Несмотря на высокий спрос, средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды остается стабильной.
- Высокий спрос начинает сказываться на предложении, что находит свое отражение в увеличении объемов нового предложения складских площадей под конкретных арендаторов.

Инвестиции

- В I кв. 2018 г. объем инвестиционных сделок с земельными участками и складскими комплексами составил всего \$22 млн. Больше половины (67% от общего объема) составляют инвестиционные сделки с земельными участками. Отметим, что покупателями оказались российские инвесторы.
- В северной столице было приобретено почти 70% от общего объема складских комплексов и земельных участков, что в абсолютном выражении составляет всего \$22 млн.
- Ставка капитализации в I кв. 2018 г. для складских объектов находилась в диапазоне 12–15%.

Предложение

- В I кв. 2018 г. был введен крайне низкий объем складских площадей – 21 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2017 г. прирост нового предложения составлял почти 100 тыс. кв. м. Рекордным кварталом по вводу новых складских комплексов можно назвать I кв. 2014 г. – тогда объем нового строительства составил 330 тыс. кв. м.
- Объекты, вышедшие на рынок в I кв. 2018 г., являются качественными складскими комплексами класса А. По заявлениям девелоперов, до конца II кв. 2018 г. к вводу планируется еще около 185 тыс. кв. м качественных складских площадей класса А.
- В 2018 г. Симферопольское шоссе останется интересным для девелоперов – на данном направлении к вводу планируется 37% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 300 тыс. кв.м.
- Отметим, что во II-й половине 2018 г. на рынке останется востребованным строительство складских комплексов формата BTS и строительство по генподряду. К вводу планируются знаковые объекты для таких компаний, как: «АШАН», «Wildberries», «Утконос» и «ИКЕА».

Рисунок 5. Поквартальная динамика прироста нового предложения складских площадей за 5 лет



Источник: S.A. Ricci

Рисунок 6. Динамика прироста нового предложения складских площадей за 5 лет



Источник: S.A. Ricci

- Оценщиком был произведен анализ предложений по продаже производственно-складской недвижимости по Киевскому направлению Московской области, в результате которого был сделан вывод о том что средневзвешенная стоимость 1 кв.м производственно-складской недвижимости составляет 34 700 руб. (диапазон от 19 100 руб. до 53 300 руб.). Результаты анализа представлены в нижеследующей таблице.
- Кроме того, оценщиком был проведен анализ предложений по продаже земельных участков для размещений производственно-складских объектов на Киевском направлении. Стоимость 1 кв.м земельного участка

промназначения находится в диапазоне от 143 до 7 100 руб. Данное расхождение обусловлено условиями, предлагаемыми собственниками при их реализации – передаваемые права, наличие коммуникаций, наличие дополнительных улучшений.

Таблица 15. Предложения по продаже земельных участков

Наименование показателей	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право пользования на условиях аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования, состоявшейся или предполагаемой сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка								
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидки к ценам предложений	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования и (или) зонирование								
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория/назначение	Земли населенных пунктов/ Для размещения промышленных объектов	Земли населенных пунктов/ Для размещения промышленных объектов	Земли населенных пунктов/ Для размещения промышленных объектов	Земли населенных пунктов/ для размещения производственно-складского комплекса	Земли населенных пунктов/ Для размещения промышленных объектов	Земли населенных пунктов/ Для размещения подземных или многоэтажных гаражей	Земли населенных пунктов/ Для размещения промышленных объектов	Земли населенных пунктов/ Для размещения объектов бытового обслуживания
Местоположение объекта								
Адрес объекта	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Афинеево деревня, ул.	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Селятино рп, ул. Спортивная	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Котово деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцово, мкр. Одинцово-1, ул. Ракетчиков, 18	Московская область, Одинцово, мкр. Одинцово-1	Московская область, Одинцовский район, Вырубово деревня, ш. Минское	Московская область, Одинцовский район, Стольное коттеджный поселок

	Центральная							
Направление	Киевское	Киевское	Киевское	Киевское	Киевское	Киевское	Киевское	Киевское
Удаленность от МКАД, км	27	30	56	11	9	20	11	9
Расположение относительно магистралей	1 линия Киевского шоссе	На отдалении от шоссе	1 линия Киевского шоссе	Расположен на отдалении	1 линия Минского шоссе	Расположен на отдалении	1 линия Минского шоссе	Расположен на отдалении
Физические характеристики объекта								
Общая площадь, кв.м	48 900,00	4 600,00	20 000,00	12 250,00	5 000,00	4 900,00	6 500,00	3 650,00
Наличие инженерных коммуникаций	Расположены по границе участка	Расположены по границе участка	Расположены по границе участка	Расположены по границе участка	Расположены по границе участка	Расположены по границе участка	Расположены по границе участка	Расположены по границе участка
Наличие сооружений	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Дополнительные улучшения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия сделки								
Цена предложения, руб.	7 000 000	13 250 000	35 000 000	73 500 000	22 500 000	23 000 000	46 000 000	24 500 000
Цена предложения, руб./кв.м	143	2 880	1 750	6 000	4 500	4 694	7 077	6 712
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/suburban/163740147/	https://www.cian.ru/sale/suburban/189246785/	https://www.cian.ru/sale/suburban/170533240/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/170329906/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/179990103/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/190948092/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/185029109/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/189919700/

Источник: анализ Оценщика

Таблица 16. Предложения по продаже производственно-складской недвижимости

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8	Объект-аналог №9	Объект-аналог №10
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Снижение цены в процессе торгов	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Дата продажи / Дата выставления на торги	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Земельный участок										
Объем передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право пользования на условиях аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель/Разрешенное использование	Земли населенных пунктов/ Для размещения промышленных объектов	Земли населенных пунктов/ Для размещения промышленных объектов	Земли населенных пунктов/ Для размещения промышленных объектов	Земли населенных пунктов/ для размещения производственно-складского комплекса	Земли населенных пунктов/ Для размещения промышленных объектов	Земли населенных пунктов/ Для размещения подземных или многоэтажных гаражей	Земли населенных пунктов/ Для размещения промышленных объектов	Земли населенных пунктов/ Для размещения объектов бытового обслуживания	Земли населенных пунктов/ Для размещения промышленных объектов	Земли населенных пунктов/ Для размещения промышленных объектов
Местоположение	Московская область, Наро-Фоминский городской	Московская область, Наро-Фоминский городской	Московская область, Одинцовский район, Зайцево	Московская область, Одинцово, Железнодорожная ул., 21	Московская область, Одинцово, Зеленая ул., 10	Московская область, Одинцово, Южная ул., 10	Московская область, Одинцово, Полевая ул., 17	Московская область, Одинцово, Западная ул., 6	Московская область, Наро-Фоминск, ул. Володарского,	Московская область, Наро-Фоминский городской округ,

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8	Объект-аналог №9	Объект-аналог №10
	округ, Апрелька, ул. Августовская, 1с20	округ, Селятино рп	деревня						165	Бекасово деревня
Направление	Киевское	Киевское	Киевское	Киевское	Киевское	Киевское	Киевское	Киевское	Киевское	Киевское
Удаленность от МКАД, км	30	45	25	20	15	12	7	10	50	47
Общая площадь, кв.м	3 500,00	2 500,00	1 200,00	4 400,00	8 125,00	8 000,00	21 317,00	7 658,00	40 000,00	34 723,75
Наличие инженерных коммуникаций	Весь участок обеспечен коммуникациями	Весь участок обеспечен коммуникациями	Весь участок обеспечен коммуникациями	Весь участок обеспечен коммуникациями	Весь участок обеспечен коммуникациями	Весь участок обеспечен коммуникациями	Весь участок обеспечен коммуникациями	Весь участок обеспечен коммуникациями	Весь участок обеспечен коммуникациями	Весь участок обеспечен коммуникациями
Наличие дополнительных улучшений	Ж/д пути	Ж/д пути	Транспортная доступность - хорошая	Транспортная доступность - хорошая	Транспортная доступность - хорошая	Транспортная доступность - хорошая	Транспортная доступность - хорошая	Транспортная доступность - хорошая	Транспортная доступность - хорошая	Транспортная доступность - хорошая
Улучшение										
Назначение	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-офисный комплекс(Офисное здание - 2 965 кв.м и складское здание - 7 292,5 кв.м.)	Производственно-офисный комплекс(Офисное здание - 425 кв.м и складское здание - 984 кв.м.)	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
Класс	Класс В	Класс С	Класс В	Класс С	Класс С	Класс С	Класс В	Класс В	Класс С	Класс В
Общая площадь улучшений, м ²	1 400,0	1 000,0	1 200,0	1 880,0	6 500,0	5 560,0	10 257,5	1 409,0	14 000,0	13 889,5
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Состояние объекта оценки	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние	Рабочее	Удовлетворит	Удовлетворит	Удовлетворит	Удовлетворит	Удовлетворит	Удовлетворит	Удовлетворит	Удовлетворит	Удовлетворит

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8	Объект-аналог №9	Объект-аналог №10
внутренней отделки		ельное	ельное	ельное	ельное	ельное	ельное	ельное	ельное	ельное
Наличие улучшений	Отсутствует	Отсутствует	Кран-балки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Кран-балки	Отсутствует
Цена предложения, руб. с НДС	91 000 000	20 000 000	23 000 000	80 000 000	151 420 090	280 000 000	490 000 000	75 000 000	300 000 000	320 000 052
Цена предложения, руб/кв.м. с НДС	65 000	20 000	19 167	42 553	23 295	50 360	47 770	53 229	21 429	23 039
Источник информации	https://apreleverka.cian.ru/sale/commercial/190467823/	https://www.cian.ru/sale/commercial/159991461/	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/157648375/	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/169325223/	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/186291938/	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/190703644/	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/176811682/	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/149031037/	https://narofominsk.cian.ru/sale/commercial/190703928/	https://www.cian.ru/sale/commercial/188769163/

Источник: анализ оценщика

Спрос

- По итогам первых 3-х месяцев 2018 г. объем реализованных сделок стал рекордным для I квартала последних пяти лет и составил 500 тыс. кв.м. Данный показатель почти в 2,5 раза превышает показатель I кв. 2017 г. – тогда спрос составил 180 тыс. кв. м. Отметим, что результаты I кв. 2018 г. на 30% превышают показатель I кв. 2016 г. (386 тыс. кв. м).
- В I кв. 2018 г. объем сделок по пересогласованию/продлению составил всего 1% от общего объема. Отметим, что в аналогичном периоде 2017 г. не было ни одного договора по пересогласованию/продлению.
- Традиционно в I кв. 2018 г. арендаторы активнее покупателей. Доля арендованных складских помещений составила 73% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 365 тыс. кв. м. Объем реализованных сделок по продаже складских объектов в I кв. 2018 г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. с 5% до 27% и составил 137 тыс. кв. м.

Рисунок 7. Динамика объема спроса складских площадей Московского региона



Источник: S.A. Ricci

- Представители иностранных компаний арендовали и приобрели 57 тыс. кв. м, что составляет 12% от общего объема. В аналогичном периоде 2017 г. показатель был почти идентичен в абсолютном выражении – 56 тыс. кв. м, что составляет 31% от общего объема.
- В I кв. 2018 г. усредненный размер сделки увеличился почти в 2 раза по сравнению с I кв. 2017 г. (7 тыс. кв. м) и составил 14 тыс. кв. м.
- Интересно отметить, что в отличие от I кв. 2017 г., в I кв. 2018 г. арендаторами и покупателями были востребованы блоки более 10 тыс. кв. м (почти 80% от общего объема). Средний размер сделки в этом сегменте (от 10 тыс. кв. м и более) составил 26 тыс. кв. м. Доля лотов от 5 тыс. кв. м до 10 тыс. кв. м осталась почти на том же уровне, что и в аналогичном периоде 2017 г. – 87 тыс. кв. м (17% от общего объема). Средний размер сделки в этом сегменте

составил 7 тыс. кв. м. Всего 4% от общего объема составила аренда и покупка блоков до 5 тыс. кв. м. Усредненный размер сделки уменьшился по сравнению с I кв. 2017 г. (3,3 тыс. кв. м) на 20% и составил 2,7 тыс. кв. м.

- В структуре спроса по профилю компаний лидирующими стали 2 направления: производство и розничная торговля. Примечательно, что продолжает расти доля производства, что косвенно говорит о восстановлении экономики. Доля производственных компаний составила 22% от общего объема в структуре спроса, что в абсолютном выражении составляет более 100 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2017 г. показатель составлял 50 тыс. кв. м.
- Розничная торговля – основной драйвер спроса. Ритейлеры отстраивают свою логистику и пользуются хорошими условиями на низком складском рынке. Представители данной сферы арендовали и купили в I кв. 2018 г. – 260 тыс. кв. м складских площадей (53% от общего объема). Данный показатель почти в 6,5 раз больше, чем в аналогичный период 2017 г. – тогда объем сделок в данном сегменте составил 40 тыс. кв. м.
- В структуре спроса по удаленности от МКАД, востребованными стали складские объекты, находящиеся на удаленности в 20–30 км от МКАД. Объем реализованных сделок в данных складских комплексах составил 130 тыс. кв. м. Также отметим, что в I кв. 2018 г. в объектах, расположенных в Москве и до 10 км от МКАД, совокупный объем сделок составил 205 тыс. кв. м (из них более 60 тыс. было реализовано в Москве).

Рисунок 8. Структура спроса по направлениям и удаленности от МКАД



Источник: S.A. Ricci

- В I кв. 2018 г. традиционно интересными для арендаторов и покупателей стали Южное, Юго-восточное и Северное направления. Доля сделок на южном направлении составила 14% от общего объема (72 тыс. кв. м). В Юго-

восточном направлении было арендовано и куплено 84 тыс. кв. м (17% от общего объема). На Северном направлении объем сделок составил 37% от общего объема (184 тыс. кв. м).

- В I кв. 2018 г. востребованными стали 4 шоссе:
 - Дмитровское шоссе – 100 тыс. кв. м (20% от общего объема);
 - Новорязанское шоссе – 75 тыс. кв. м (15% от общего объема);
 - Горьковское шоссе – 70 тыс. кв.м (14% от общего объема);
 - Симферопольское шоссе – 60 тыс. кв.м (12% от общего объема).

Ставки

- В I кв. 2018 г. средневзвешенная ставка аренды оставалась на прежнем уровне. В классе А ставка аренды составляет 4000 руб./кв.м/год. Для класса В средневзвешенная ставка аренды держится на уровне 3700 руб./кв.м/год.
- Высокий спрос создает предпосылки к росту арендной ставки. Однако вакансии по-прежнему значительна, а спрос в достаточно большом объеме сформирован проектами b-t-s. Крупнейшие компании-пользователи предпочитают договариваться с девелоперами и получать объекты «для себя», которые не выходят на открытый рынок.

Рисунок 9. Динамика средней запрашиваемой ставки аренды



Источник: S.A. Ricci

- Оценщиком был произведен анализ предложений по аренде производственно-складской недвижимости в г. Апрелевка Московской области, в результате которого был сделан вывод о том что средневзвешенная стоимость 1 кв.м производственно-складской недвижимости составляет 4 600 руб./год с учетом НДС (диапазон от 3 600 руб. до 6 600 руб.). Результаты анализа представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 17. Предложения по аренде производственно-складской недвижимости

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды	Без учета коммунальных расходов и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных расходов и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных расходов и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных расходов и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных расходов и эксплуатационных расходов
Условия рынка					
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидки к ценам предложений	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование					
Тип объекта	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
Тип помещения	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения
Функциональное назначение помещений	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения
Местоположение объекта					
Местоположение	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, ул. Апрелевская, 65А	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, ул. Февральская, 12Ас1	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, ул. Фадеева, 3	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, ул. Фадеева, 3	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, ул. Августовская
Линия застройки	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Тип территории	Огороженная, охраняемая	Огороженная, охраняемая	Огороженная, охраняемая	Огороженная, охраняемая	Огороженная, охраняемая
Физические характеристики объекта					
Арендуемая площадь помещений, кв.м	125	1600	145	60-120	520
Класс	Класс А	Класс А	Класс С	Класс С	Класс А
Этаж расположения	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Физическое состояние здания	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Хорошее состояние
Состояние внутренней отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м/год	4 200	6 600	4 956	3 600	3 804
Ставка аренды без НДС, руб./кв.м/год	3 559	5 593	4 956	3 600	3 224
Источник информации	https://aprelevka.commercial/170670026/	https://aprelevka.commercial/168019168/	https://aprelevka.commercial/189180873/	https://aprelevka.commercial/165840610/	https://aprelevka.commercial/191036458/

Источник: анализ Оценщика

4.5. Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых оцениваемому объекту объектов недвижимости

4.5.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Кризисная экономическая ситуация в России сохраняется, и по прогнозам аналитиков сохранится еще не менее 2-х лет. Ситуация определяется несколькими группами факторов: резкое ухудшение внешних условий развития, усиление санкций, глубокое падение цен на нефть, эффект падения экономической активности в России в связи с цепными эффектами падения спроса.

Все это ведет к неизбежному резкому падению инвестиционных вложений, активности в большинстве регионов и отраслей, общему снижению показателей личного потребления, торговли, загрузки транспорта. При этом российский спад развивается на фоне роста в США, начала подъема в ЕС, относительного замедления в Китае и спада в Бразилии.

Как уже отмечалось выше, рынок испытывает, в первую очередь недостаток инвестирования (вплоть до прекращения его во многих регионах) и снижения спроса на объекты, в том числе уже введенные в эксплуатацию. Это ведет к приостановке и «заморозке» многих проектов и некоторому снижению цен на данном сегменте рынка.

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов.

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки).
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки).
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

4.5.2. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости

В рамках анализа рынка объекта оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость производственно-складской недвижимости, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи;
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта (район расположения);
- вид использования и (или) зонирования;
- физические характеристики (площадь, этаж расположения и прочее);
- инженерные коммуникации и объекты инфраструктуры.

Ввиду развитости рынка индустриальной недвижимости Московского региона оценщиком было принято решение вносить корректировки, характерные для недвижимого имущества производственно-складского назначения активного рынка.

Корректировка на торг. Для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости использовались данные по предложению сопоставимых с ним объектов. Следует учитывать, тот факт, что любой продавец в цену продаваемого им объекта закладывает некую сумму, на которую он в последующем готов снизить оглашенную стоимость.

Таблица 18. Корректировка на торг

Наименование показателя	Среднее значение	Расширенный интервал	
Скидки на цены предложений для универсальных производственно-складских объектов	19,0	12,5	25,6
Скидки на ставки арендной платы для универсальных производственно-складских объектов	10,7	10,0	11,4

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера (стр. 294, таблица 187)

Корректировка на местоположение. Важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости, является местоположение.

Таблица 19. Типовые зоны в пределах региона

Типовые зоны в пределах региона	Код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера (стр. 51, таблица 10)

Таблица 20. Корректировка на статус населенного пункта

Цены		Аналог				
		I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1	1,20	1,31	1,65	2,06
	II	0,83	1	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера (стр. 54, таблица 9)

Корректировка на передаваемые права. Земельный участок с правом собственности ценится гораздо выше земельного участка с долгосрочным правом аренды.

Таблица 21. Корректировка на вид права

Цены земельных участков		Аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда
Объект оценки	Собственность	1	1,30	1,52
	Долгосрочная аренда	0,77	1	1,17
	Краткосрочная аренда	0,66	0,86	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера (стр. 174, таблица 101)

Корректировка на площадь земельного участка.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Корректировка для земельных участков может быть введена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера (табл. 121, стр. 194).

Таблица 22. Расчет корректировки на площадь земельного участка

Цены		Аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
Объект оценки	<1	1	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1	1,08	1,16	1,2
	2,5-5	0,87	0,92	1	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1	1,03
	>10	0,79	0,84	0,9	0,97	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера

Корректировка на наличие коммуникаций.

Данная корректировка отражает изменение стоимости земельных участков в зависимости от возможности подключения коммуникаций. Большое влияние на стоимость объектов недвижимости оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Корректировка может быть рассчитана на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные

коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера (стр. 224, таблица 138).

Таблица 23. Корректировка на наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,09	1,22

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера (стр. 224, таблица 138)

Корректировка на наличие ж/д путей на земельном участке.

Земельные участки производственно-складского назначения с имеющимися ж/д путями ценятся на рынке выше участков без ж/д ветки.

Корректировка может быть рассчитана на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера (стр. 143, таблица 68).

Таблица 24. Корректировка на расположение в непосредственной близости от крупной автодороги

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,15	1,08	1,22

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера (стр. 143, таблица 68)

Корректировка на материал стен.

Корректировка может быть введена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера (стр. 189, таблица 105).

Таблица 25. Корректировка на материал стен

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,82
Отношение удельной ставки арендной платы объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,82	0,85

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера (стр. 189, таблица 105)

Корректировка на наличие отопления в производственно-складских помещениях.

Корректировка может быть введена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера (стр. 172, таблица 91).

Таблица 26. Корректировка на наличие отопления

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,76
Отношение удельной ставки арендной платы неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера (стр. 172, таблица 91)

Корректировка на наличие офисных помещений.

Корректировка введена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера (табл. 55, стр. 166).

Таблица 27. Корректировка на наличие офисных помещений

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,5	1,58
Отношение удельной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,55

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера (табл. 55, стр. 166)

Корректировка на высоту этажа.

Корректировка может быть введена на основании данных модели определения стоимости права собственности за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки, за 1 кв. 2016 г., составленной ГУП «ГУИОН».

Таблица 28. Корректировка на высоту потолка

Наименование коэффициента	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Меньше или равно 2 м	0,68	0,65	0,73
От 2 до 2,5 м включительно	0,90	0,86	0,83
От 2,5 до 3 м включительно	1,00	1,00	1,00
Больше 3 м	1,04	1,04	1,09

Источник информации:
http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/369/Model_stoimosty_1_kv_2016.pdf

Корректировка на физическое состояние зданий.

Корректировка может быть введена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера.

Таблица 29. Корректировка на физическое состояние

Цены	Аналог			
	хорошее	удовл.	неудовл.	
Объект оценки	хорошее	1	1,24	1,75
	удовл.	0,81	1	1,43
	неудовл.	0,57	0,7	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера (стр. 210, таблица 123)

Корректировка на площадь.

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру объекты.

Корректировка для производственно-складских объектов может быть введена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера (стр. 159, рис. 59).

Для расчета корректировок на площадь, Оценщиком принималось среднее значение зависимости удельной цены от площади объекта: $y = 1,6793 * x^{(-0,111)}$.

Корректировка на грузоподъемную технику.

Продаваемые объекты недвижимости с наличием офисной техники, мебели, грузоподъемного и компрессорного оборудования ценятся дороже пустых помещений.

Корректировка рассчитана по данным ассоциации «СтатРиэлт», статистика рынка приведена на 01.10.2017 г.

Таблица 30. Расчет корректировки на наличие грузоподъемной техники

Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,01	1,12	1,06

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1220-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2017-goda>

4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

- В течение первых трех месяцев 2018 г. девелоперская активность в складском сегменте оставалась на крайне низком уровне: было введено всего два качественных объекта. Однако такой объем ввода можно объяснить началом года и довольно большим количеством введенных объектов в конце 2017 г. (было введено 454 тыс. кв. м). По итогам 2018 г. объем нового предложения будет сформирован в основном объектами формата BTS и будет выше последних двух лет.

- Спрос продолжает оставаться высоким. Впервые за последние 5 лет показатель объема реализованных сделок за I кв. достиг рекордного уровня – 500 тыс. кв. м (приблизительно 35% от объема спроса всего 2017 года).
- В I кв. 2018 г. покупателями и арендаторами были востребованы складские блоки более 10 тыс. кв. м. Следовательно, наблюдалось двукратное увеличение объема средней сделки (до 14 тыс. кв. м) по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.
- Несмотря на высокий спрос, средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды остается стабильной.
- Высокий спрос начинает сказываться на предложении, что находит свое отражение в увеличении объемов нового предложения складских площадей под конкретных арендаторов.
- Оценщиком был произведен анализ предложений по продаже производственно-складской недвижимости по Киевскому направлению Московской области, в результате которого был сделан вывод о том что средневзвешенная стоимость 1 кв.м производственно-складской недвижимости составляет 34 700 руб. (диапазон от 19 100 руб. до 53 300 руб.).
- Кроме того, оценщиком был проведен анализ предложений по продаже земельных участков для размещений производственно-складских объектов. Стоимость 1 кв.м земельного участка промназначения находится в диапазоне от 143 до 7 100 руб. Данное расхождение обусловлено условиями, предлагаемыми собственниками при их реализации – передаваемые права, наличие коммуникаций, наличие дополнительных улучшений.
- Оценщиком был произведен анализ предложений по аренде производственно-складской недвижимости в г. Апрелевка Московской области, в результате которого был сделан вывод о том что средневзвешенная стоимость 1 кв.м производственно-складской недвижимости составляет 4 600 руб./год с учетом НДС (диапазон от 3 600 руб. до 6 600 руб.).
- Продолжается спад экономики страны.
- Объект оценки принадлежит к сегменту рынка производственно-складской недвижимости.

5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

5.2. Обоснование использования подходов к оценке

В соответствии с п. 11 ФСО № 1, «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

В соответствии с п. 24 ФСО № 1, «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Каждый из трех подходов предопределяет использование при оценке внутренне присущих ему методов. Возможность и целесообразность применения тех или иных методов и подходов зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и возможных действий потенциальных участников сделки, достаточности и достоверности исходной информации.

При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами анализа НЭИ для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Сравнительный подход. Согласно определению, приведенному ФСО-1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, то есть, имеет в своей

основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

В результате анализа рынка производственно-складской недвижимости Московской области оценщиком было выявлено достаточно предложений по продаже сопоставимой недвижимости для реализации метода сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой комплекс производственно-складских зданий, данные об основных конструктивных элементах которых в распоряжении оценщика отсутствуют, ввиду чего оценщиком было принято решение отказаться от использования методов затратного подхода во избежание искажения расчетов, связанных невозможностью корректного расчета накопленного износа объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, а также имея ввиду весьма маловероятные перспективы получения дохода от коммерческого использования объекта оценки в будущем, оценщик пришел к выводу о возможности применения методов доходного подхода в рамках расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов.

5.3. Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

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

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

5.3.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка под объектом оценки в рамках сравнительного подхода

Методология оценки земельных участков

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав. Полное право собственности – возможность осуществления любых, не запрещенных законам действий со свободными от арендаторов земельным участком. При оценке права собственности необходимо четко разграничивать три составляющих этого права – владение, пользование и распоряжение. К двум первым правомочиям – владению и пользованию относят также и вещные права – право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования; сервитуты.

Согласно данным представителя Заказчика, земельный участок под оцениваемыми объектами ранее находился в аренде и является собственностью муниципального образования. Договор аренды текущими собственниками продлен не был. Согласно п. 2 ст. 621 ГК РФ если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Ввиду вышеизложенного

права на земельный участок, передаваемые с оцениваемыми объектами недвижимого имущества, оценщик принимает как право пользования на условиях долгосрочной аренды.

По результатам анализа предоставленных Заказчиком документов, а также открытых источников данных, оценщик выявил, что исследуемый участок имеет кадастровый номер 50:26:0160313:47, относится к категории земельных участков – земли населенных пунктов с видом разрешенного использования – для объектов жилой застройки. Ввиду отсутствия уточненных данных по исследуемому участку, его оценка производилась в предположении, что его текущее использование, а именно – обслуживание существующих зданий и сооружений, является его наиболее эффективным использованием.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России №1102-р от 10.04.2003 г. оценка рыночной стоимости земельных участков предполагает использование следующих методов:

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки права аренды земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Далее объекты-аналоги сравниваются с оцениваемым участком и вносятся соответствующие поправки на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена права аренды каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость права аренды оцениваемого земельного участка.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж в составе факторов стоимости, в том числе, учитываются следующие факторы:

- период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды;
- величина арендной платы, предусмотренная договором аренды;
- порядок и условия внесения (в том числе периодичность) и изменения арендной платы, предусмотренные договором аренды;
- необходимость получения согласия собственника на совершение сделки с правом аренды;
- наличие у арендатора права выкупа арендованного земельного участка;
- наличие у арендатора преимущественного права на заключение нового договора аренды земельного участка по истечении срока договора аренды.

Метод выделения

Метод применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единичному объекту недвижимости, включающему в себя

оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Оценщик определяет общую стоимость права аренды застроенного участка, вычитает из нее стоимость зданий и сооружений и получает стоимость права аренды земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости права аренды единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого права аренды земельного участка. Метод капитализации земельной ренты предполагает расчет величины дохода за определенный период времени (как правило, один год), создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка, определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода и расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

Метод остатка

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Техника остатка для земли – универсальный метод оценки, но он наиболее эффективен при наличии информации о доходности объекта. В этом случае затратным подходом оценивается стоимость улучшений и с помощью коэффициента капитализации для зданий и сооружений определяется часть чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения. Оставшаяся часть чистого операционного дохода с помощью коэффициента капитализации для земли преобразуется в рыночную стоимость права аренды земельного участка.

При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом остатка рекомендуется учитывать следующие особенности:

- в составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;

- разница между чистым операционным доходом от единого объекта недвижимости и чистым операционным доходом, относящимся к улучшениям земельного участка, является частью земельной ренты, не изымаемой собственником земельного участка в форме арендной платы, а получаемой арендатором;
- при расчете коэффициента капитализации для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения разницы между величиной ренты и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора аренды на определенный срок.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом предполагаемого использования рекомендуется учитывать следующие особенности:

- в составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- при расчете ставки дисконтирования для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения дохода от данного права;
- при определении прогнозного периода следует учитывать период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора на определенный срок.

Метод сравнения продаж, метод распределения и метод выделения базируется на сравнительном подходе. Метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования основываются на доходном подходе. В методе остатка и методе выделения применяются элементы затратного подхода при проведении расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка.

Выбор методологии оценки земельного участка

В результате исследования рынка и основываясь на собранной информации, оценщики пришли к следующему выводу о возможности использования подходов и методов для определения стоимости земельного участка под оцениваемым зданием:

Сравнительный подход: самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать метод прямого сравнительного анализа продаж. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый

участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка. В связи с наличием достаточного количества информации по сделкам с землей, в рамках настоящего Отчета, расчет рыночной стоимости земельного участка проводился методом сравнения продаж.

Затратный подход: для оценки земельных участков не применяется; в рамках некоторых методов используются только элементы затратного подхода.

Доходный подход: проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, а также с учетом того, что рынок купли-продажи земельных участков развит достаточно и инвесторы в первую очередь ориентируются на его данные, оценщик пришел к выводу о нецелесообразности использования методов доходного подхода для оценки рассматриваемого земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, расчет стоимости рассматриваемого земельного участка производился методом сравнения продаж, который включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых земельных участков и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей таких объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами. Основные критерии отбора аналогов представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 31. Основные критерии отбора аналогов

Наименование показателя	Значение показателя
Категория земель	Земли населенных пунктов
Целевое назначение	Для коммерческого использования
Вид права на землю	Право собственности/Право аренды
Местоположение	Московская область, Киевское направление
Условия финансирования	Рыночные, без использования заемных средств
Условия платежа	Платеж денежными средствами
Время продажи/предложения	Актуальное на 09.07.2018 г.

Источник: анализ оценщика

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном оценщик ориентировался на цены предложения, с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов по продаже земельных участков, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым земельным участком.

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость предложения за 1 кв.м общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

В данном Отчете оценщиком были выбраны в качестве аналогов 6 земельных участка. Данные по отобранным объектам-аналогам представлены в таблице ниже.

Таблица 32. Характеристика объектов-аналогов¹²

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право пользования на условиях аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования, состоявшейся или предполагаемой сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка					
Дата предложения	09 июля 2018 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования и (или) зонирование					
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория/назначение	Земли населенных пунктов/ Для размещения объектов промышленного назначения	Земли населенных пунктов/ для размещения производственно-складского комплекса	Земли населенных пунктов/ Для размещения подземных или многоэтажных гаражей	Земли населенных пунктов/ Для размещения промышленных объектов	Земли населенных пунктов/ Для размещения объектов бытового обслуживания
Местоположение объекта					
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, г. Апрелевка, Киевская трасса (правая сторона)	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцово, мкр. Одинцово-1	Московская область, Одинцовский район, Вырубово деревня, ш. Минское	Московская область, Одинцовский район, Стольное коттеджный поселок
Направление	Киевское	Киевское	Киевское	Киевское	Киевское
Удаленность от МКАД, км	27	11	20	11	9
Расположение относительно магистралей	1 линия Киевского шоссе	Расположен на отдалении	Расположен на отдалении	1 линия Минского шоссе	Расположен на отдалении
Физические характеристики объекта					
Общая площадь, кв.м	9 244,00	12 250,00	4 900,00	6 500,00	3 650,00
Наличие инженерных коммуникаций	Расположены по границе участка	Расположены по границе участка	Расположены по границе участка	Расположены по границе участка	Расположены по границе участка
Наличие сооружений	Условно свободный	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен

¹² Копии интернет страниц с объявлениями представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дополнительные улучшения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия сделки					
Цена предложения, руб.		73 500 000	23 000 000	46 000 000	24 500 000
Цена предложения, руб./кв.м		6 000	4 694	7 077	6 712
Источник информации		https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/170329906/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/190948092/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/185029109/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/189919700/

Источник: анализ оценщика

Примечание: Данные с сайтов корректировались в ходе уточнения информации после переговоров с риелторами или собственниками, продающими объекты.

Подобный выбор аналогов обусловлен дефицитом предложения незастроенных земельных участков, предназначенных для расположения объектов индустриального назначения.

Введение и обоснование корректировок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок:

- на объем передаваемых прав, ограничения этих прав, а также обременения по использованию оцениваемого объекта недвижимости;
- на условия финансирования предполагаемой сделки;
- на условия продажи;
- на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и датой оценки; снижение цены в процессе торгов; иные условия);
- на местоположение;
- на категорию и на назначение (разрешенное использование) земель;
- на различие в физических характеристиках (площадь участка; наличие инженерных коммуникаций и иные условия).

При расчете рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

Общая формула для расчета корректировок:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) * 100\% , \text{ где}$$

КП – размер корректировки;

СОО – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;

СОА – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.

Корректировка на объем передаваемых прав, ограничения этих прав, а также обременения по использованию оцениваемого объекта недвижимости

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Оцениваемый земельный участок передается на праве пользования на условиях аренды, все подобранные аналоги передаются на праве собственности.

Таблица 33. Корректировка на вид права

Цены земельных участков		Аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда
Объект оценки	Собственность	1	1,30	1,52
	Долгосрочная аренда	0,84	1	1,17
	Краткосрочная аренда	0,66	0,86	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера (стр. 169, таб. 99)

Таким образом, размер корректировки поданному фактору для всех объектов-аналогов составил $(0,84/1-1)*100\% = (-16,00\%)$.

Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировки на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и датой оценки; снижение цены в процессе торгов; иные условия)

Корректировка на дату предложения/дату оценки

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Расчет корректировки на уторговывание производился по данным «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные

коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера
Размер корректировки составляет (-11,5%) для всех подобранных объектов-аналогов.

Корректировка на категорию и на назначение (разрешенное использование) земель

Согласно статье 7 Земельного Кодекса РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

В основном на рынке земли представлены земельные участки, относящиеся к трем категориям. Это земельные участки сельскохозяйственного назначения, земельные участки промышленности и земельные участки населенных пунктов. Наибольшую привлекательность, следовательно, и стоимость, как правило, имеют участки, относящиеся к категории земель населенных пунктов, наименьшую привлекательность имеют участки, относящиеся к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование также существенно влияет на стоимость земли. Наибольшую стоимость, как правило, имеют земельные участки с разрешенным использованием «индивидуальное строительство» или «ИЖС». Следующими по мере убывания стоимости идут земельные участки с разрешенным использованием «строительство (содержание) коммерческой недвижимости», далее располагаются земельные участки, предназначенные для содержания производственных объектов, и замыкают данный перечень земельные участки с разрешенным использованием «для ведения сельского хозяйства».

Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

В рамках настоящего Отчета оценщиком был проведен подробный анализ рынка земельных участков, предназначенных для размещения объектов промышленности. Рынок участков представляет собой преимущественно жилую и коммерческую застройку. Земельные участки, расположенные за пределами населенных пунктов, практически не

представлены. Все представленные на рынке предложения, как и подобранные оценщиком аналоги, представляют собой размежеванные участки без подключения к коммуникациям, чье окружение выражено преимущественно объектами придорожного сервиса или промышленными предприятиями. Данные объекты предназначены преимущественно для девелопмента производственно-складской недвижимости в независимости от фактического вида разрешенного использования.

Вид разрешенного использования может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования.

Таким образом, оценщиком был дополнительно проведен анализ градостроительных регламентов пунктов расположения подобранных объектов-аналогов. В результате проведенного исследования, был сделан вывод о том, что все подобранные аналоги и объект аренды находятся в схожих градостроительных зонах, в связи с чем, по мимо сопоставимости ближайшего окружения, оценщиком был сделан вывод об отсутствии необходимости во введении корректировки на вид разрешенного использования к подобранным объектам-аналогам. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировки на местоположение

Для земельных участков коммерческого назначения факторами, определяющими ценность местоположения, являются хорошая транспортная доступность, удобные подъездные пути, коммуникации и удаленность объекта от основных трасс.

Корректировка на направление

Оцениваемые земельные участки и подобранные объекты-аналоги расположены на Киевском направлении по Киевскому или Минскому шоссе, ввиду чего корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на удаленность от МКАД

Оцениваемые участки и подобранные объекты-аналоги различаются по данному фактору. Размер корректировки принят на основании данных, представленных в Справочники расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2017 под ред. Яскевича Е.Е. на основании следующей зависимости, предназначенной для земельных участков индустриального назначения: $y=17640x^{-0,7}$, где x – удаленность участка от МКАД. Расчет корректировки по данному фактору представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 34. Расчет корректировки на удаленность от МКАД

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удаленность от МКАД, км	27,00	11,00	20,00	11,00	9,00
Удельный показатель	1756,078581	3292,484212	2166,594238	3292,484212	3789,036808

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
стоимости					
Корректировка, %		-46,7	-18,9	-46,7	-53,7

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на расположение относительно автомобильных трасс

Объекты-аналоги №№1,3,4,5 расположены на отдалении от основных федеральных магистралей, тогда как исследуемый участок расположен непосредственно на Киевском шоссе. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных на федеральной трассе, по отношению к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от федеральной трассы составляет 1,29. Таким образом, размер корректировки для вышеперечисленных аналогов составит $29\% = (1,29/1-1) * 100$.

Корректировки на различия в физических характеристиках (площадь участка; наличие инженерных коммуникаций и иные условия)

Корректировка на площадь участка

Данная корректировка обусловлена различием в площади оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов. Корректировка на площадь сводится к тому, что большие по размеру земельные участки стоят дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

В рамках настоящего Отчета поправка на площадь проведена на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера для индустриальной застройки.

Зависимость удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку выражается следующей зависимостью:

$$y = 2,58 * x^{-0,103}, \text{ где}$$

x – площадь участка.

Размер корректировки для всех подобранных аналогов приведен в нижеследующих таблицах.

Таблица 35. Корректировка на площадь

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м	9 244,00	12 250,00	4 900,00	6 500,00	3 650,00
Удельный показатель стоимости	1,007247348	0,978456874	1,075299663	1,044454752	1,108417926
Корректировка, %		2,9	-6,3	-3,6	-9,1

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на наличие коммуникаций

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. В процессе оценки, расчет стоимости земельного участка производится как условно-свободного в допущении, что инженерные коммуникации не заведены на участок.

Все подобранные аналоги не обеспечены коммуникациями, ввиду того, что они все расположены в черте населенных пунктов, все коммуникации априори проходят по их границе и дополнительных затрат на их подведение не требуется. На основании вышесказанного оценщик принял решение не проводить корректировку по данному фактору.

Корректировка на наличие дополнительных улучшений

Все подобранные аналоги и исследуемый участок не обеспечены дополнительными улучшениями, ввиду чего корректировка по данному фактору не проводилась.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{(P-1)}, \text{ где:}$$

D – вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Итоговый расчет стоимости права пользования земельным участком методом сравнения продаж

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок оценщиком была рассчитана рыночная стоимость оцениваемых участков.

Расчет коэффициента вариации для выборки состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n-1}}; \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n},$$

где:

V – коэффициент вариации;

σ – стандартное отклонение;

C – стоимость 1 кв. м аналогов;

C_{cp} – среднее значение стоимости 1 кв. м аналогов;

n – количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше или равно 30%, то изменчивость

вариационного ряда принято считать незначительной. Полученное значение составляет 10%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков с учетом вышеописанных корректировок представлены в следующей таблице.

Таблица 36. Расчет рыночной стоимости права пользования на условиях аренды земельным участком

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв.м		6 000	4 694	7 077	6 712
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	<i>Право пользования на условиях аренды</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
Корректировка, %		-16,0	-16,0	-16,0	-16,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 040	3 943	5 945	5 638
Условия финансирования, состоявшейся или предполагаемой сделки	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 040	3 943	5 945	5 638
Условия продажи	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 040	3 943	5 945	5 638
Условия рынка					
Дата предложения	<i>09 июля 2018 г.</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 040	3 943	5 945	5 638
Скидки к ценам предложений	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-11,5	-11,5	-11,5	-11,5
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 460	3 490	5 261	4 990
Вид использования и (или) зонирование					
Тип объекта	<i>Земельный участок</i>	<i>Земельный участок</i>	<i>Земельный участок</i>	<i>Земельный участок</i>	<i>Земельный участок</i>
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 460	3 490	5 261	4 990
Назначение объекта	<i>Земли населенных пунктов/</i>	<i>Земли населенных пунктов/</i>	<i>Земли населенных пунктов/</i>	<i>Земли населенных пунктов/</i>	<i>Земли населенных пунктов/</i>

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	<i>Для размещения объектов промышленного назначения</i>	<i>для размещения производственно-складского комплекса</i>	<i>Для размещения подземных или многоэтажных гаражей</i>	<i>Для размещения промышленных объектов</i>	<i>Для размещения объектов бытового обслуживания</i>
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 460	3 490	5 261	4 990
Местоположение объекта					
Адрес объекта	<i>обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, г. Апрелевка, Киевская трасса (правая сторона)</i>	<i>Московская область, Одинцово</i>	<i>Московская область, Одинцово, мкр. Одинцово-1</i>	<i>Московская область, Одинцовский район, Вырубово деревня, ш. Минское</i>	<i>Московская область, Одинцовский район, Стольное коттеджный поселок</i>
Направление	<i>Киевское</i>	<i>Киевское</i>	<i>Киевское</i>	<i>Киевское</i>	<i>Киевское</i>
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 460	3 490	5 261	4 990
Удаленность от МКАД	27	11	20	11	9
Корректировка, %		-46,7	-18,9	-46,7	-53,7
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		2 377	2 830	2 804	2 310
Удаленность от метро	<i>1 линия Киевского шоссе</i>	<i>Расположен на отдалении</i>	<i>Расположен на отдалении</i>	<i>1 линия Минского шоссе</i>	<i>Расположен на отдалении</i>
Корректировка, %		29,0	29,0	0,0	29,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		3 066	3 651	2 804	2 980
Физические характеристики объекта					
Общая площадь, кв.м	9 244,00	12 250,00	4 900,00	6 500,00	3 650,00
Корректировка, %		2,9	-6,3	-3,6	-9,1
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		3 155	3 421	2 703	2 709
Наличие инженерных коммуникаций	Расположены по границе участка	Расположены по границе участка	Расположены по границе участка	Расположены по границе участка	Расположены по границе участка
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		3 155	3 421	2 703	2 709
Наличие строений	Условно свободный	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная		3 155	3 421	2 703	2 709

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
стоимость, руб./кв.м					
Дополнительные улучшения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	10%	3 155	3 421	2 703	2 709
Весовые коэффициенты		0,282	0,269	0,269	0,282
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, руб./кв.м	3 301				
Рыночная стоимость права пользования участком с учетом НДС, руб.	30 514 444				

Источник: расчеты оценщика

5.3.2. Расчет рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Подбор объектов-аналогов

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Таким образом, в качестве аналогов были приняты производственно-складские комплексы Киевского направления Московской области. Все подобранные аналоги относятся к производственно-складской недвижимости. Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в нижеследующей таблице.

Таблица 37. Краткая характеристика объектов-аналогов¹³

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Дата продажи / Дата выставления на торги	09 июля 2018 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Земельный участок				
Объем передаваемых прав на земельный участок	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право собственности	Право собственности
Категория земель/Разрешенное использование	Земли населенных пунктов/ Для размещения объектов промышленного назначения	Земли населенных пунктов/ Для размещения промышленных объектов	Земли населенных пунктов/ Для размещения объектов бытового обслуживания	Земли населенных пунктов/ Для размещения промышленных объектов
Местоположение	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, г. Апрелевка, Киевская трасса (правая сторона)	Московская область, Одинцово, Зеленая ул., 10	Московская область, Одинцово, Западная ул., 6	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Бекасово деревня
Направление	Киевское	Киевское	Киевское	Киевское
Удаленность от МКАД, км	27,00	15	10	47
Общая площадь, кв.м	9 244,00	8 125,00	7 658,00	34 723,75
Наличие инженерных коммуникаций	Коммуникации отсутствуют	Весь участок обеспечен коммуникациями	Весь участок обеспечен коммуникациями	Весь участок обеспечен коммуникациями
Наличие дополнительных улучшений	1 линия Киевского шоссе	Транспортная доступность - хорошая	Транспортная доступность - хорошая	Транспортная доступность - хорошая
Улучшение				
Назначение	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-офисный комплекс(Офисное здание - 425 кв.м и складское здание - 984 кв.м.)	Производственно-складской комплекс
Класс ¹⁴	Класс А	Класс С	Класс В	Класс В

¹³ Копии скрин-шотов подобранных аналогов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь улучшений, м ²	5495,40	6 500,0	1 409,0	13 889,5
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Состояние объекта оценки	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Рабочее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие улучшений	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Цена предложения, руб. с НДС		151 420 090	75 000 000	320 000 052
		23 295	53 229	23 039
Источник информации		https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/186291938/	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/149031037/	https://www.cian.ru/sale/commercial/188769163/

Источник: анализ оценщика

Обоснование корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены объектов-аналогов вводились корректировки, относящиеся к зданию в целом.

К первой группе корректировок относятся корректировки по таким элементам сравнения, как:

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости (зданий и сооружений);
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нерыночные условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Ко второй группе корректировок относятся корректировки по следующим элементам сравнения:

Корректировки для земельного участка:

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию земельного участка;
- вид использования (категория земель/разрешенное использование);
- местоположение объекта (район расположения; удаленность от МКАД);
- физические характеристики объекта (площадь участка);
- инженерные коммуникации и объекты инфраструктуры.

К третьей группе корректировок относятся корректировки по следующим элементам сравнения:

Корректировки для улучшений:

- физические характеристики объекта (площадь улучшений);
- вид использования (тип и класс зданий);
- инженерно-техническое состояние (физический износ);

¹⁴ Определение классов объектов производилось на основании классификации, представленной в разделе 4.3 настоящего Отчета об оценке.

- состояние внутренней отделки;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость улучшений.

Ввиду отсутствия данных о наличии/отсутствии неотапливаемых помещений у оцениваемых объектов, оценщик принял решение не использовать и не выделять данный ценообразующий фактор в рамках настоящего Отчета об оценке. Кроме того, стоит отметить что деление индустриальной недвижимости на классы качества носит достаточно условный характер по сравнению с офисными зданиями, и данный фактор возможно учесть при внесении корректировки о состоянии зданий объекта оценки по сравнению с подобранными аналогами, ввиду чего корректировка по данному фактору оценщиком не применялась.

I группа корректировок

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости

В данном случае корректировка под данному фактору равна нулю так, как и объекты-аналоги, и оцениваемое недвижимое имущество передаются в собственность.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости, 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Поскольку в расчетах используется рыночная информация, и условия предполагаемой сделки по объектам-аналогам неизвестна, Оценщик предполагает, что условия сделки являются рыночными, таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателям и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору для объектов-аналогов составила 0%.

Корректировка на условия рынка

Корректировка на дату предложения/изменения цен

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее

доступными являются данные о ценах предложения на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу.

Также определить средний размер скидки на торг в настоящий момент довольно затруднительно. Для всех объектов-аналогов скидка на торг была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера и составляет (-12,4%).

Промежуточный этап расчета с внесением I группы общих корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 38. Промежуточный расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.	-	151 420 090	75 000 000	320 000 052
Объем передаваемых прав	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	151 420 090	75 000 000	320 000 052
Финансовые условия	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	151 420 090	75 000 000	320 000 052
Условия продажи	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	151 420 090	75 000 000	320 000 052
Дата продажи/дата выставления на торги	<i>Цена предложения</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	151 420 090	75 000 000	320 000 052
Снижение цены в процессе торгов	<i>09 июля 2018 г.</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %	-	-12,40	-12,40	-12,40
Скорректированная цена предложения, руб.	-	132 643 999	65 700 000	280 320 046

Источник: расчеты Оценщика

Для того, чтобы учесть различия в размере и стоимости земельного участка в объекте оценки и объектах-аналогах, необходимо перейти от цены единого объекта недвижимости к стоимости улучшений в расчете на 1 кв.м.

II группа корректировок

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости

Оцениваемые земельные участки предполагает передачу права пользования на условиях аренды, как и участок объекта-аналога №3. Аналоги №1,2 предполагают передачу права собственности.

Таблица 39. Корректировка на вид права

Цены земельных участков		Аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда
Объект оценки	Собственность	1	1,30	1,52
	Долгосрочная аренда	0,84	1	1,19

Цены земельных участков	Аналог		
	Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда
Краткосрочная аренда	0,66	0,86	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера (стр. 169, таб. 99)

Таким образом, размер корректирующего коэффициента поданному фактору для объектов-аналогов №№1-3 составил (1/0,84)=1,19.

Корректировка на вид использования (категория земель/разрешенное использование)

Оцениваемые земельные участки, как и объекты-аналоги, принадлежат к категории земель населенных пунктов и предназначен для эксплуатации производственных зданий, что не требует введения корректировки на вид использования.

Корректировка на местоположение объекта (район расположения)

Корректировка на направление

Оцениваемые земельные участки и подобранные объекты-аналоги расположены на Киевском направлении по Киевскому или Минскому шоссе, ввиду чего корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на удаленность от МКАД

Оцениваемые участки и подобранные объекты-аналоги различаются по данному фактору. Размер корректировки принят на основании данных, представленных в Справочники расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2017 под ред. Яскевича Е.Е. на основании следующей зависимости: $y=17640x^{-0,7}$, где x – удаленность участка от МКАД. Расчет корректировки по данному фактору представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 40. Расчет корректировки на удаленность от МКАД

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД, км	27	15	10	47
Удельный показатель стоимости	1756,078581	2649,931816	3519,642724	1191,324519
Корректирующий коэффициент		1,51	2,00	0,68

Источник: расчеты Оценщика

Корректировки на различия в физических характеристиках (площадь участка; наличие инженерных коммуникаций и иные условия)

Корректировка на площадь участка

Данная корректировка обусловлена различием в площади оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов. Корректировка на площадь сводится к тому, что большие по размеру земельные участки стоят дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

В рамках настоящего Отчета поправка на площадь проведена на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки.

Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера для индустриальной застройки.

Зависимость удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку выражается следующей зависимостью:

$$y=2,58*x^{-0,103}, \text{ где}$$

x – площадь участка.

Размер корректировки для всех подобранных аналогов приведен в нижеследующих таблицах.

Таблица 41. Корректировка на площадь

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м	9 244,00	8 125,00	7 658,00	34 723,75
Удельный показатель стоимости	1,007247348	1,020722995	1,026965428	0,878891297
Корректирующий коэффициент		1,01	1,02	0,87

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на наличие коммуникаций

Все объекты сопоставимы по своему набору коммуникаций с земельным участком объекта оценки ввиду чего корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на расположение относительно автомобильных трасс

Исследуемый участок расположен на 1 линии Киевского шоссе, тогда как подобранные аналоги удалены относительно автомагистралей. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера. отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных на федеральной трассе, по отношению к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от федеральной трассы составляет 1,29. Таким образом, размер корректировки для вышеперечисленных аналогов составит $(-22,48\%) = (1/1,29 - 1) * 100$.

Расчет стоимости 1 кв. м. земельного участка земель населенных пунктов для размещения объектов производственно-складского назначения для объекта оценки произведен в разделе 5.3.1 настоящего Отчета об оценке. Расчет стоимости земельных участков с учетом индивидуальных характеристик объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода объектов-аналогов №1-3 приведен в нижеследующих таблицах.

Таблица 42. Расчет стоимости земельных участков объектов-аналогов при расчете стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв.м	3 301	3 301	3 301	3 301
Объем передаваемых прав	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право собственности	Право собственности
Корректирующий коэффициент		1,19	1,19	1,19
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	3 928	3 928	3 928
Категория	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
земель/разрешенное использование	пунктов/ Для размещения объектов промышленного назначения	пунктов/ Для размещения промышленных объектов	пунктов/ Для размещения объектов бытового обслуживания	пунктов/ Для размещения промышленных объектов
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 928	3 928	3 928
Местоположение	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, г. Апрелевка, Киевская трасса (правая сторона)	Московская область, Одинцово, Зеленая ул., 10	Московская область, Одинцово, Западная ул., 6	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Бекасово деревня
Направление	Киевское	Киевское	Киевское	Киевское
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 928	3 928	3 928
Удаленность от МКАД, км	27	15	10	47
Корректирующий коэффициент		1,51	2,00	0,68
Скорректированная цена, руб./кв.м		5 931	7 856	2 671
Площадь земельного участка, кв.м	9 244,00	8 125,00	7 658,00	34 723,75
Корректирующий коэффициент		1,01	1,02	0,87
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 967	4 007	3 417
Наличие инженерных коммуникаций	Коммуникации отсутствуют	Весь участок обеспечен коммуникациями	Весь участок обеспечен коммуникациями	Весь участок обеспечен коммуникациями
Корректировка, %		32,00	32,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		5 236	5 289	3 417
Транспортная доступность	1 линия Киевского шоссе	Транспортная доступность - хорошая	Транспортная доступность - хорошая	Транспортная доступность - хорошая
Корректировка, %		-22,48	-22,48	-22,48
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	4 059	4 100	2 649
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	-	32 979 375	31 397 800	91 983 214

Источник: расчеты Оценщика

Расчет стоимости улучшений объектов-аналогов без учета стоимости земельного участка при расчете стоимости зданий в рамках сравнительного подхода

Расчет рыночной стоимости улучшений объектов-аналогов №1-3 без учета стоимости земельного участка представлен в таблице ниже.

Таблица 43. Расчет рыночной стоимости улучшений объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена предложения, руб.	132 643 999	65 700 000	280 320 046
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	32 979 375	31 397 800	91 983 214
Стоимость улучшений	99 664 624	34 302 200	188 336 832

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
земельного участка, руб.			
Общая площадь, кв.м	6 500	1 409	13 890
Стоимость улучшений, руб./кв.м	15 333	24 345	13 559

Источник: расчеты Оценщика

Далее необходимо произвести расчет стоимости улучшений каждого из объектов-аналогов с учетом имеющихся отличий.

III группа корректировок

Корректировка на вид использования

Поскольку улучшения объекта оценки и объектов-аналогов №1,3 представляют собой производственно-складские здания без офисных помещений, то корректировка по данному фактору для вышеуказанных аналогов не проводилась. Объект-аналог №2 представляет собой производственно-складскую базу с офисными помещениями площадью в 425 кв.м. Величина корректировки определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера и составит $(-13,33\%) = (1/(425/1409 * 1,51 + 984/1409 * 1) - 1) * 100$.

Корректировка на физические характеристики объекта (площадь улучшений)

Для расчета указанной корректировки оценщиками была применена статистически полученная формула логарифмической зависимости рыночной стоимости от общей площади объекта недвижимости, представленная в «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера:

$y = 1,6793 * x - 0,111$, где

x – общая площадь улучшений.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{OC_{\text{оц.}}}{OC_{\text{ан}}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где}$$

i – корректировка на общую площадь;

ОСоц – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

ОСан – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

Расчет поправки на общую площадь представлен в таблицах ниже.

Таблица 44. Расчет корректировки на площадь улучшений

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м	5 495,40	6 500,00	1 409,00	13 889,50
Удельный показатель стоимости	0,646	0,634	0,751	0,582
Корректировка, %		1,89	-13,98	11,00

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на материал стен здания

Введение корректировки по данному фактору обусловлено отличием основных несущих конструкций между объектом оценки и всеми объектами-аналогами. Все подобранные аналоги и объект-оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка не проводилась.

Корректировка на инженерно-техническое состояние (физический износ)

Введение корректировки по данному фактору обусловлено отличием периодов возведения зданий (постройки, а, следовательно, и периода эксплуатации), проведения работ по продлению безопасного ресурса эксплуатации зданий (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) на сравниваемых объектах, что отражается на уровне технического состояния основных конструктивных элементов сравниваемых объектов.

Размер корректировки проводился на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера, где отношение удельной цены объекта, расположенном в здании в хорошем состоянии, к удельно цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии составляет 1,22. Таким образом, величина корректировки для всех подобранных аналогов составляет $22\% = (1,22/1-1) \cdot 100$.

Корректировка на состояние внутренней отделки

Все объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, ввиду чего корректировка оценщиком не проводилась.

Корректировка на наличие улучшений

Все объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, ввиду чего корректировка оценщиком не проводилась.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{(P-1)}, \text{ где:}$$

D – вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Определение рыночной стоимости улучшений в рамках сравнительного подхода

Расчет коэффициента вариации для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов, определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n-1}}; \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n},$$

где:

V – коэффициент вариации;

σ – стандартное отклонение;

C – стоимость 1 кв. м аналогов;

C_{cp} – среднее значение стоимости 1 кв. м аналогов;

n – количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше или равно 30%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Полученное значение составляет 11%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых производственно-складских комплексов без учета стоимости прав на земельный участок методом сравнения продаж приведен в следующих таблицах.

Таблица 45. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость улучшений, руб./кв.м	-	15 333	24 345	13 559
Вид использования	<i>Производственно-складской комплекс</i>	<i>Производственно-складской комплекс</i>	<i>Производственно-офисный комплекс(Офисное здание - 425 кв.м и складское здание - 984 кв.м.)</i>	<i>Производственно-складской комплекс</i>
Корректировка, %	-	0	-13,33	0
Стоимость улучшений, руб./кв.м	-	15 333	21 100	13 559
Общая площадь, кв.м	<i>5495,4</i>	<i>6500</i>	<i>1409</i>	<i>13889,5</i>
Корректировка, %	-	1,89	-13,98	11,00
Стоимость улучшений, руб./кв.м	-	15 623	18 150	15 050
Материал стен	<i>Капитальные</i>	<i>Капитальные</i>	<i>Капитальные</i>	<i>Капитальные</i>
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Стоимость улучшений, руб./кв.м	-	15 623	18 150	15 050
Физическое состояние объекта	<i>Хорошее</i>	<i>Удовлетворительное</i>	<i>Удовлетворительное</i>	<i>Удовлетворительное</i>
Корректировка, %	-	22,00	22,00	22,00
Стоимость улучшений, руб./кв.м	-	19 060	22 143	18 361
Состояние внутренней отделки	<i>Рабочее</i>	<i>Удовлетворительное</i>	<i>Удовлетворительное</i>	<i>Удовлетворительное</i>
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Стоимость улучшений, руб./кв.м	-	15 623	18 150	15 050
Инженерные коммуникации	<i>Все коммуникации</i>	<i>Все коммуникации</i>	<i>Все коммуникации</i>	<i>Все коммуникации</i>
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Стоимость улучшений, руб./кв.м	-	15 623	18 150	15 050
Наличие улучшений	<i>Отсутствует</i>	<i>Отсутствует</i>	<i>Отсутствует</i>	<i>Отсутствует</i>
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Стоимость улучшений, руб./кв.м	-	15 623	18 150	15 050
Весовой коэффициент	-	0,3400	0,3200	0,3400
Стоимость 1 кв.м. без учета стоимости земельного участка, руб./кв.м	-	-	-	16 237
Рыночная стоимость объекта оценки (без учета стоимости земельного участка), с учетом НДС, руб.	-	-	-	89 228 810
Рыночная стоимость права пользования участком с учетом НДС, руб.	-	-	-	30 514 444
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с НДС, руб.	-	-	-	119 743 254

Источник: расчеты Оценщика

5.4. Доходный подход

Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области и характеристик объекта оценки позволил оценщику сделать вывод о возможности применения в рамках доходного подхода метода прямой капитализации.

В соответствии с методом прямой капитализации применительно к задаче оценки недвижимости, рыночная стоимость объекта рассчитывается по формуле¹⁵:

$$PC = \frac{ЧОД}{K}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

K – коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий прогнозируемого периода:

- исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

5.4.1. Определение рыночной арендной платы

Величина рыночно обоснованной арендной платы была определена методом сравнительного анализа. Данный метод заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия между объектами сравнения.

В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о размере арендной платы объекта недвижимости.

В настоящем Отчете в качестве единицы сравнения использовался показатель, который считается общепринятым – величина арендной платы в рублях за 1 кв.м в год.

В результате исследования рынка недвижимости производственно-складского назначения, в данном Отчете оценщиком были выбраны в качестве аналогов следующие объекты, максимально близкие по основным характеристикам объекту оценки.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже:

¹⁵ Фридман Джек, Ордуэй Николас. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М., 1997.

Таблица 46. Краткая характеристика аналогов¹⁶

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды	Без учета коммунальных расходов и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных расходов и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных расходов и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных расходов и эксплуатационных расходов
Условия рынка				
Дата предложения	09 июля 2018 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование				
Тип объекта	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
Тип помещения	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения
Функциональное назначение помещений	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения
Местоположение объекта				
Местоположение	Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, ул. Апрелевская, 65А	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, ул. Фадеева, 3	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, ул. Августовская
Линия застройки	1 линия застройки	1 линия	1 линия	1 линия
Тип территории	Огороженная, охраняемая	Огороженная, охраняемая	Огороженная, охраняемая	Огороженная, охраняемая
Физические характеристики объекта				
Арендуемая площадь помещений, кв.м	5 368,60 ¹⁷	125	60-120	520
Класс ¹⁸	Класс А	Класс А	Класс С	Класс А
Этаж расположения	1-5 этажи	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Физическое состояние здания	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Удовлетворительное состояние	Хорошее состояние
Состояние внутренней отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики,	Отсутствуют	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

¹⁶ Копии скрин-шотов подобранных аналогов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

¹⁷ Оценщиком были использованы только площади Производственного комплекса ввиду того, что потенциальным арендаторам будет интересен только указанное здание, а не здания, построенные для его обслуживанию

¹⁸ Определение классов объектов производилось на основании классификации, представленной в разделе 4.3 настоящего Отчета об оценке.

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
влияющие на стоимость				
Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м/год		4 200	3 600	3 804
Источник информации		https://aprelevka.cian.ru/rent/commercial/170670026/	https://aprelevka.cian.ru/rent/commercial/165840610/	https://aprelevka.cian.ru/rent/commercial/191036458/

Источник: расчеты Оценщика

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и объекта оценки применялись корректировки.

Введение корректировок

Выявленные отличия объектов-аналогов и оцениваемого объекта требуют введения корректировок по следующим факторам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- структура арендной ставки;
- снижение цены в процессе торгов;
- дату проведения оценки/дату предложения;
- местоположение;
- тип и функциональное назначение объекта;
- материал стен здания;
- размер арендуемой площади;
- состояние помещений/качество отделки.

Ввиду отсутствия данных о наличии/отсутствии неотапливаемых помещений у оцениваемых объектов, оценщик принял решение не использовать и не выделять данный ценообразующий фактор в рамках настоящего Отчета об оценке. Кроме того, стоит отметить что деление индустриальной недвижимости на классы качества носит достаточно условный характер по сравнению с офисными зданиями, и данный фактор возможно учесть при внесении корректировки о состоянии зданий объекта оценки по сравнению с подобранными аналогами, ввиду чего корректировка по данному фактору оценщиком не применялась.

Обоснование корректировок

Корректировка на объем передаваемых прав

Использование объектов-аналогов и оцениваемого объекта предполагает передачу одинакового объема прав – права пользования на условиях аренды. В связи с этим, корректировка на объем передаваемых прав не проводилась.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на структуру арендной ставки

По условиям аренды для объектов-аналогов №1-3, арендатор должен отдельно оплачивать коммунальные платежи.

Поскольку далее в расчетах, при определении чистого операционного дохода, оценщик учитывал операционные расходы без коммунальных платежей (водоснабжение, канализация, электроснабжение и отопление), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поскольку фактические цены сделок недоступны оценщику для анализа, в расчетах используются цены предложений. При определении рыночной стоимости объекта, цены предложений должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в результате обоснованного торга между заинтересованными сторонами

Для всех объектов-аналогов скидка на торг была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера и составила (-10,70%) для всех подобранных объектов-аналогов.

Корректировка на дату проведения оценки/дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение

Основным ценообразующим фактором стоимости коммерческой недвижимости многофункционального назначения является выгодность и престижность его местоположения, хорошая транспортная доступность, хороший пешеходный и транспортный трафик.

Расчет корректировки на местоположение производился по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера.

Таблица 47. Корректировка на местоположение

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера (стр. 64, таб. 14)

Все подобранные аналоги расположены в г. Апрелевка Наро-Фоминского район Московской области, ввиду чего корректировка по данному фактору не вводилась.

Корректировка на тип объекта

Так как объекты-аналоги №1-3, как и объект оценки, расположены в производственно-складских комплексах, корректировка на тип и класс объекта оценщиками не проводилась.

Корректировка на функциональное назначение

Корректировка на функциональное назначение не требуется, так как все объекты-аналоги имеют идентичный состав помещений (в том числе – производственная, складская, офисная, вспомогательная) и приведенные выше площади сопоставимы по своим функциям.

Корректировка на материал стен здания

Введение корректировки по данному фактору обусловлено отличием основных несущих конструкций между объектом оценки и объектами-аналогами. Все подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, в связи с чем корректировка не проводилась.

Корректировка на площадь

Площади объектов-аналогов отличны от площади оцениваемого объекта, однако практика сдачи производственно-складских помещений в аренду показывает, что различия в площади не влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения, как по частям, так и полностью, для арендодателя главное – общая наполняемость площадей, а не количество арендаторов. В связи с этим ставки аренды аналогов не корректировались на различие в площади.

Корректировка на инженерно-техническое состояние (физический износ)

Введение корректировки по данному фактору обусловлено отличием периодов возведения зданий (постройки, а, следовательно, и периода эксплуатации), проведения работ по продлению безопасного ресурса эксплуатации зданий (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) на сравниваемых объектах, что отражается на уровне технического состояния основных конструктивных элементов сравниваемых объектов.

Размер корректировки проводился на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера., где отношение удельной ставки арендной платы объекта, в хорошем состоянии, к удельно ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии составляет 1,22. Таким образом, размер корректировки для объекта-аналога №2, находящегося в удовлетворительном состоянии составляет $22\% = (1,22/1-1) * 100$.

Корректировка на состояние внутренней отделки

Объект оценки и все подобранные аналоги сопоставимы по данному фактору, ввиду чего корректировка не проводилась.

Веса объектов-аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок достоверность данных объектам-аналогам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{p-1}, \text{ где:}$$

D – веса, %;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Расчет коэффициента вариации для выборки состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n-1}}; \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n},$$

где:

V – коэффициент вариации;

σ – стандартное отклонение;

C – стоимость 1 кв. м аналогов;

C_{cp} – среднее значение стоимости 1 кв. м аналогов;

n – количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше или равно 30%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Полученное значение составляет 6%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

Расчет рыночной арендной платы методом сравнения продаж приведен в следующей таблице.

Таблица 48. Расчет ставки арендной платы

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв.м/год		4 200	3 600	3 804
Передаваемые имущественные права	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		4 200	3 600	3 804
Условия финансирования	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		4 200	3 600	3 804
Условия аренды	<i>Без учета коммунальных расходов и эксплуатационных расходов</i>	<i>Без учета коммунальных расходов и эксплуатационных расходов</i>	<i>Без учета коммунальных расходов и эксплуатационных расходов</i>	<i>Без учета коммунальных расходов и эксплуатационных расходов</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		4 200	3 600	3 804
Условия рынка				
Дата предложения	<i>09 июля 2018 г.</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		4 200	3 600	3 804
Скидки к ценам предложений	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-10,70	-10,70	-10,70
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		3 751	3 215	3 397
Вид использования или зонирование				
Тип здания	<i>Производственно-складской комплекс</i>	<i>Производственно-складской комплекс</i>	<i>Производственно-складской комплекс</i>	<i>Производственно-складской комплекс</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		3 751	3 215	3 397
Тип помещения	<i>Производственные помещения</i>	<i>Производственные помещения</i>	<i>Производственные помещения</i>	<i>Производственные помещения</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка,		3 751	3 215	3 397

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
руб./кв.м/год				
Функциональное назначение помещений	<i>Производственные помещения</i>	<i>Производственные помещения</i>	<i>Производственные помещения</i>	<i>Производственные помещения</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		3 751	3 215	3 397
Местоположение объекта				
Район расположения	<i>Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина</i>	<i>Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, ул. Апрелевская, 65А</i>	<i>Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, ул. Фадеева, 3</i>	<i>Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, ул. Августовская</i>
Статус населенного пункта	<i>Райцентр с развитой промышленностью</i>	<i>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</i>	<i>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</i>	<i>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		3 751	3 215	3 397
Транспортная доступность	<i>1 линия застройки</i>	<i>1 линия</i>	<i>1 линия</i>	<i>1 линия</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		3 751	3 215	3 397
Тип входа	<i>Огороженная, охраняемая</i>	<i>Огороженная, охраняемая</i>	<i>Огороженная, охраняемая</i>	<i>Огороженная, охраняемая</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		3 751	3 215	3 397
Физические характеристики объекта				
Арендваемая площадь помещений, кв.м	5368,6	125	60-120	520
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		3 751	3 215	3 397
Этаж расположения	<i>1-5 этажи</i>	<i>2 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		3 751	3 215	3 397
Физическое состояние	<i>Хорошее состояние</i>	<i>Хорошее состояние</i>	<i>Удовлетворительное состояние</i>	<i>Хорошее состояние</i>
Корректировка, %		0,00	22,00	0,00

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		3 751	3 922	3 397
Наличие коммуникаций	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		3 751	3 922	3 397
Состояние отделки	<i>Рабочее состояние</i>	<i>Рабочее состояние</i>	<i>Рабочее состояние</i>	<i>Рабочее состояние</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		3 751	3 922	3 397
Другие характеристики, влияющие на стоимость	<i>Отсутствуют</i>	<i>Отсутствует</i>	<i>Отсутствует</i>	<i>Отсутствует</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		3 751	3 922	3 397
Весовые коэффициенты		0,417	0,292	0,292
Средневзвешенная арендная ставка оцениваемого помещения с НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов, руб./кв.м/год				3 701

Источник: расчеты Оценщика

5.4.2. Определение потенциального валового дохода и действительного валового дохода

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times C_A \text{ где:}$$

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м;

CA – арендная ставка, руб./кв.м.

Площадь помещений оцениваемого здания, принимаемая к расчету в рамках доходного подхода, как и площадь помещений объектов-аналогов №1 – 3, включает в себя площадь мест общего пользования, подсобных и вспомогательных помещений. Данная практика подтверждается международными стандартами BOMA (Building Owners and Managers Association), на основании которых собственник может требовать от арендатора пропорциональной платы за все используемые площади, включая подсобные помещения, санузлы и т.д.¹⁹. Объекты, аналогичные оцениваемому, обычно сдаются либо целиком, либо этажами и крупными блоками, куда входят места общего пользования, подсобные и вспомогательные помещения, и поэтому потенциальный валовой доход определяется для объекта в целом.

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

Для получения величины действительного валового дохода (ДВД) необходимо уменьшить величину потенциального валового дохода (ПВД) на величину предполагаемых потерь от недозагрузки.

Под потерями от недозагрузки в целях оценки, как правило, понимают потерю арендодателем времени на поиск новых арендаторов, сопровождающуюся простаиванием вакантных площадей, а также возможные потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Процент недозагрузки площадей принят по данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера и составляет 13,7% для производственно-складских объектов.

5.4.3. Определение операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. В составе операционных расходов выделяют:

- условно-постоянные расходы;
- условно-переменные расходы;
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, расходы на страхование, земельные платежи.

¹⁹ Источник информации: <http://www.boma-standard.ru/>.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

Условно-переменные расходы укрупненно можно разделить на коммунальные платежи и эксплуатационные расходы.

Коммунальные платежи включают в себя оплату по следующим статьям:

- электроэнергия;
- водоснабжение и водоотведение;
- теплоснабжение.

Эксплуатационные расходы включают в себя оплату по следующим статьям:

- охрана;
- уборка помещений;
- услуги связи;
- уборка территории и вывоз мусора;
- СЭС и дезинфекция;
- техническое обслуживание и ремонт инженерных систем.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от г. к году. Обычно это расходы на ремонт и замену быстро изнашивающихся компонентов (окна, двери, полы, внутренняя отделка). Согласно теории оценки, эти расходы необходимо учитывать в составе совокупных затрат собственника (арендодателя) несмотря на то, что на практике эти расходы не всегда производятся.

Величина операционных расходов принята по данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера и составляет 15% для производственно-складских объектов.

5.4.4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ПВД} - \text{Пз} - \text{Ро} = \text{ДВД} - \text{Ро}, \text{ где:}$$

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

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

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Ро – операционные расходы, руб./год;

5.4.5. Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования – ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,

- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

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

В рамках настоящего Отчета об оценке коэффициент капитализации определялся на основании данных, представленных в «Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», 2017 г. под ред. Л.А. Лейфера и составляет 14,00%.

5.4.6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода представлен в следующих таблицах.

Таблица 49. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Значение показателя
Общая площадь, кв.м	5 368,60
Арендная ставка с учетом НДС, руб./кв.м/год	3 701
Потенциальный валовый доход с НДС с учетом операционных расходов, руб./год	19 869 189
Потери от недозагрузки помещений, %	13,70
Потери от недозагрузки помещений, руб./год	2 722 079
Действительный валовый доход без учета НДС с учетом операционных расходов, руб.	17 147 110
Операционные расходы, %	15
Операционные расходы, руб.	2 980 378
Чистый операционный доход, руб.	14 166 732
Коэффициент капитализации, %	14
Рыночная стоимость объекта оценки, с НДС руб.	101 190 943

Источник: расчеты Оценщика

5.5. Согласование результатов

При определении рыночной стоимости объекта оценки были использованы два подхода: сравнительный и доходный.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Таблица 50. Результаты расчетов по подходам (с НДС)

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Недвижимое имущество общей площадью 5 495,4 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина	Обоснованный отказ	119 743 254	101 190 943

Источник: расчет Оценщика

Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает стоимость оцениваемого недвижимого имущества.

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом. В связи с этим результатам, полученным в рамках сравнительного подхода, оценщики считают возможным придать вес, равный 50%.

Оценка недвижимости доходным подходом основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости.

Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако при применении доходного подхода Оценщик принял ряд допущений и ограничений, которые несколько ограничивают достоверность расчетов данным подходом. В связи с этим результатам, полученным в рамках доходного подхода, оценщики считают возможным придать вес, равный 50%.

Результаты расчета итоговой рыночной стоимости объекта оценки представлены в следующей таблице. Распределение величины итоговой рыночной стоимости по объектам проводился на основании их доли в общей площади объекта оценки.

Таблица 51. Итоговая величина рыночной стоимости результатов

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Кадастровый номер (условный)	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (НДС не облагается) ²⁰
1	Производственный корпус № 1: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	5368,6	50:26:0000000:5373	108 272 843
2	Трансформаторная подстанция № 258: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	7,1	50:26:0000000:5370	143 191
3	Котельная: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	82,7	50:26:0000000:5369	1 667 877
4	Трансформаторная подстанция № 1024: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	9,2	50:26:0000000:5368	185 544
5	Корпус № 2 КПП: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	9,8	50:26:0000000:5380	197 644
	Итого:	5477,4		110 467 099

Источник: расчёты оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – недвижимого имущества общей площадью 5 495,4 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина, по состоянию на 09 июля 2018 г. составила (НДС не облагается):

110 467 099 руб.

(Сто десять миллионов четыреста шестьдесят семь тысяч девяносто девять) руб.

²⁰ Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ.

6. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки – недвижимого имущества общей площадью 5 495,4 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина, по состоянию на 09 июля 2018 г. составила (НДС не облагается)²¹:

110 467 099 руб.

(Сто десять миллионов четыреста шестьдесят семь тысяч девяносто девять) руб.,

а именно:

Таблица 52. Итоговая величина рыночной стоимости

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Кадастровый номер (условный)	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (НДС не облагается)
1	Производственный корпус № 1: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	5368,6	50:26:0000000:5373	108 272 843
2	Трансформаторная подстанция № 258: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	7,1	50:26:0000000:5370	143 191
3	Котельная: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	82,7	50:26:0000000:5369	1 667 877
4	Трансформаторная подстанция № 1024: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	9,2	50:26:0000000:5368	185 544
5	Корпус № 2 КПП: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, 45км. а/д "Украина"	9,8	50:26:0000000:5380	197 644
	Итого:	5477,4		110 467 099

Источник: расчёты оценщика

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 № 297, ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 № 298, ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 № 299, ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 № 611, стандартами НП АРМО, корпоративным кодексом АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» и внутренними корпоративными стандартами оценки.

Все факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности. Настоящее заключение о рыночной стоимости предназначено исключительно для целей предполагаемого использования и на указанную дату оценки.

Генеральный директор
АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

С.А. Румова

Оценщик I категории

С. А. Румова

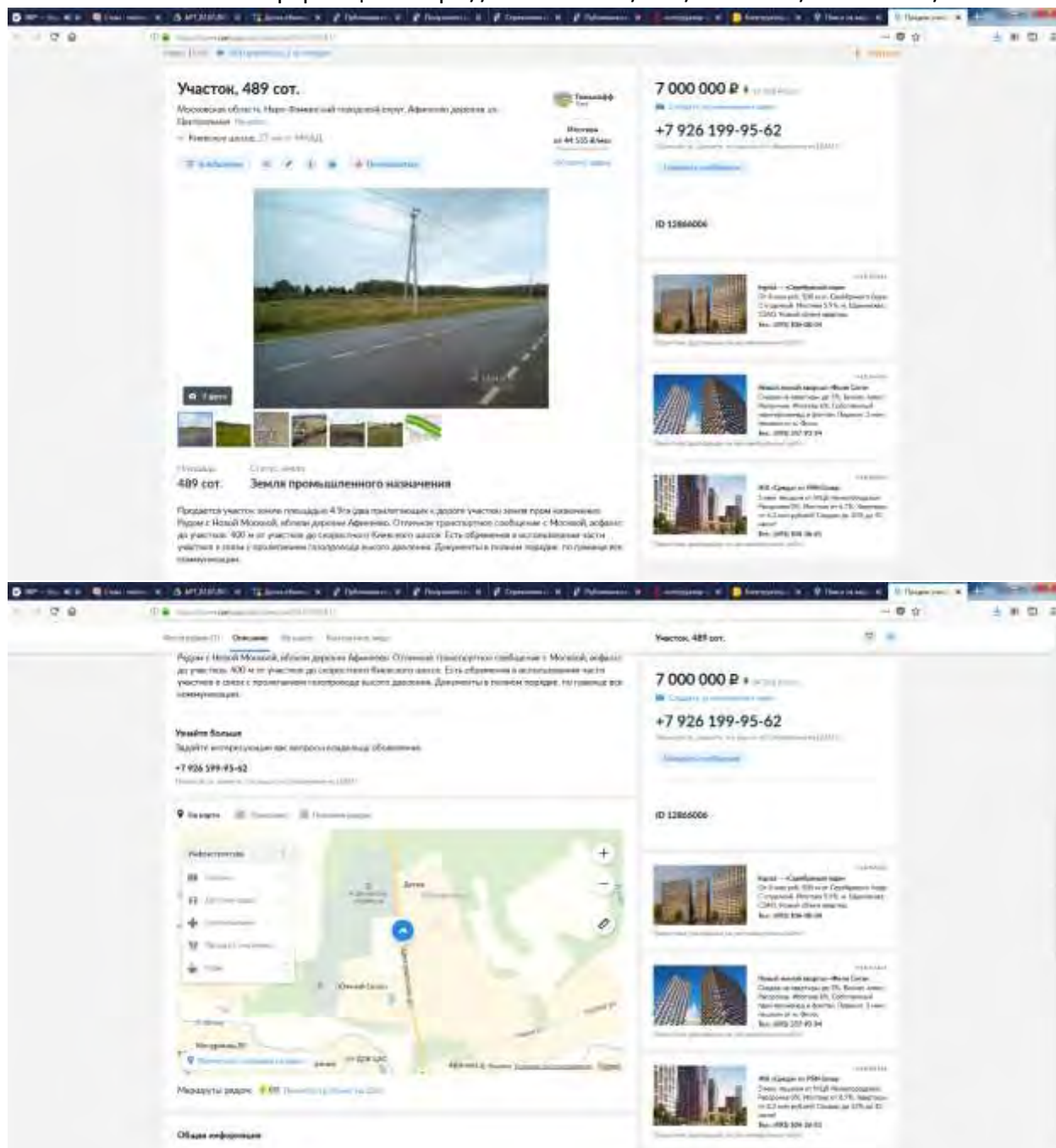
²¹ Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ.

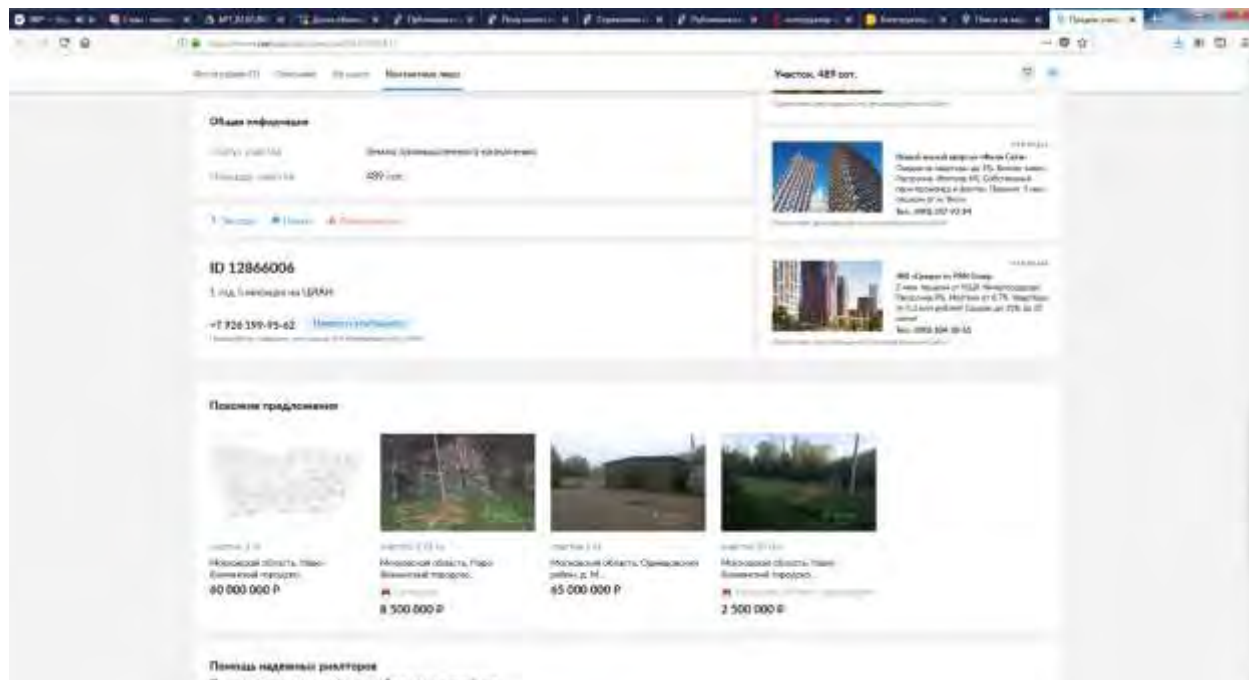
7. Приложение 1

Аналоги для расчета рыночной стоимости права пользования земельным участком

Аналог №1

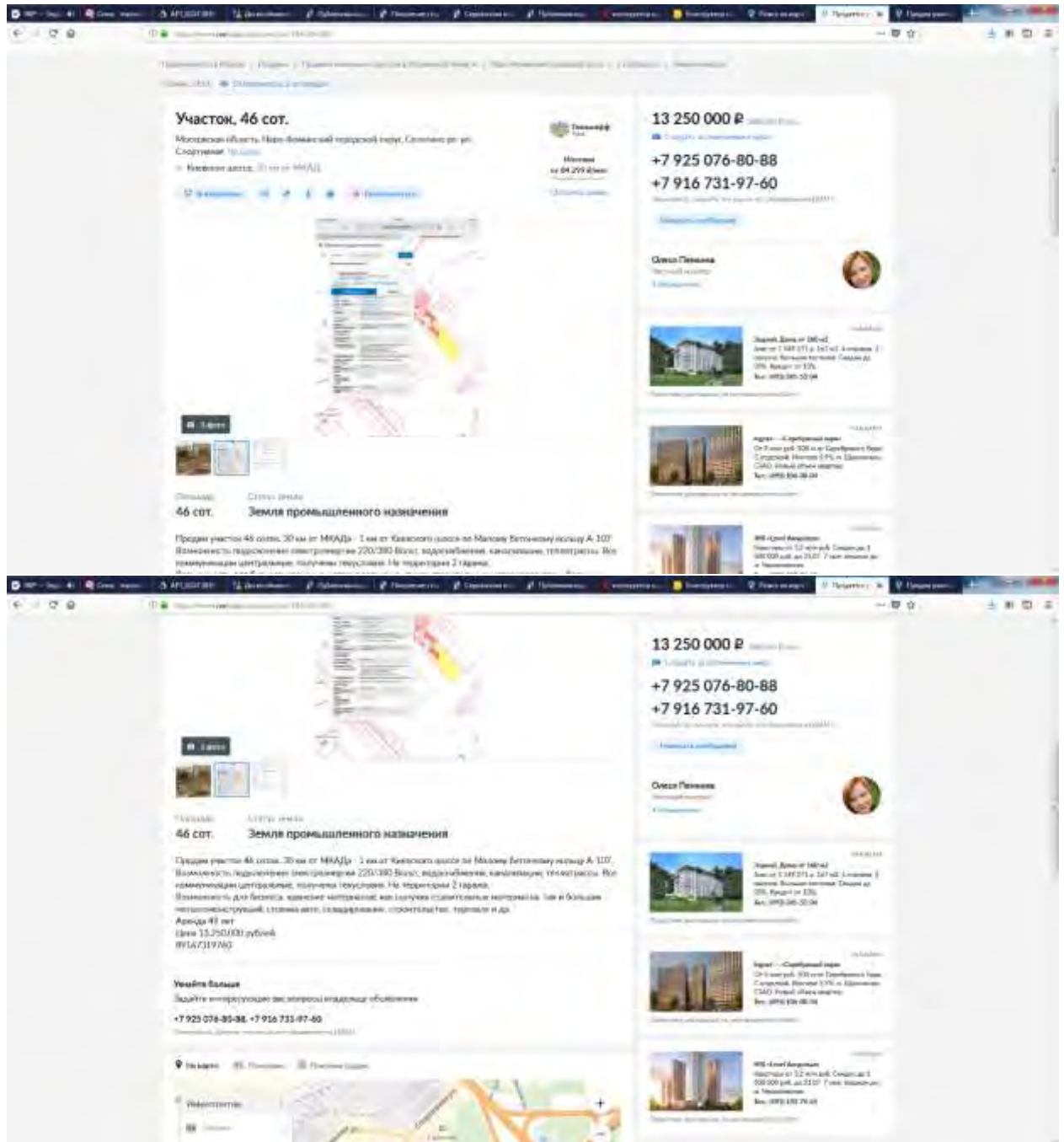
Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/suburban/163740147/>

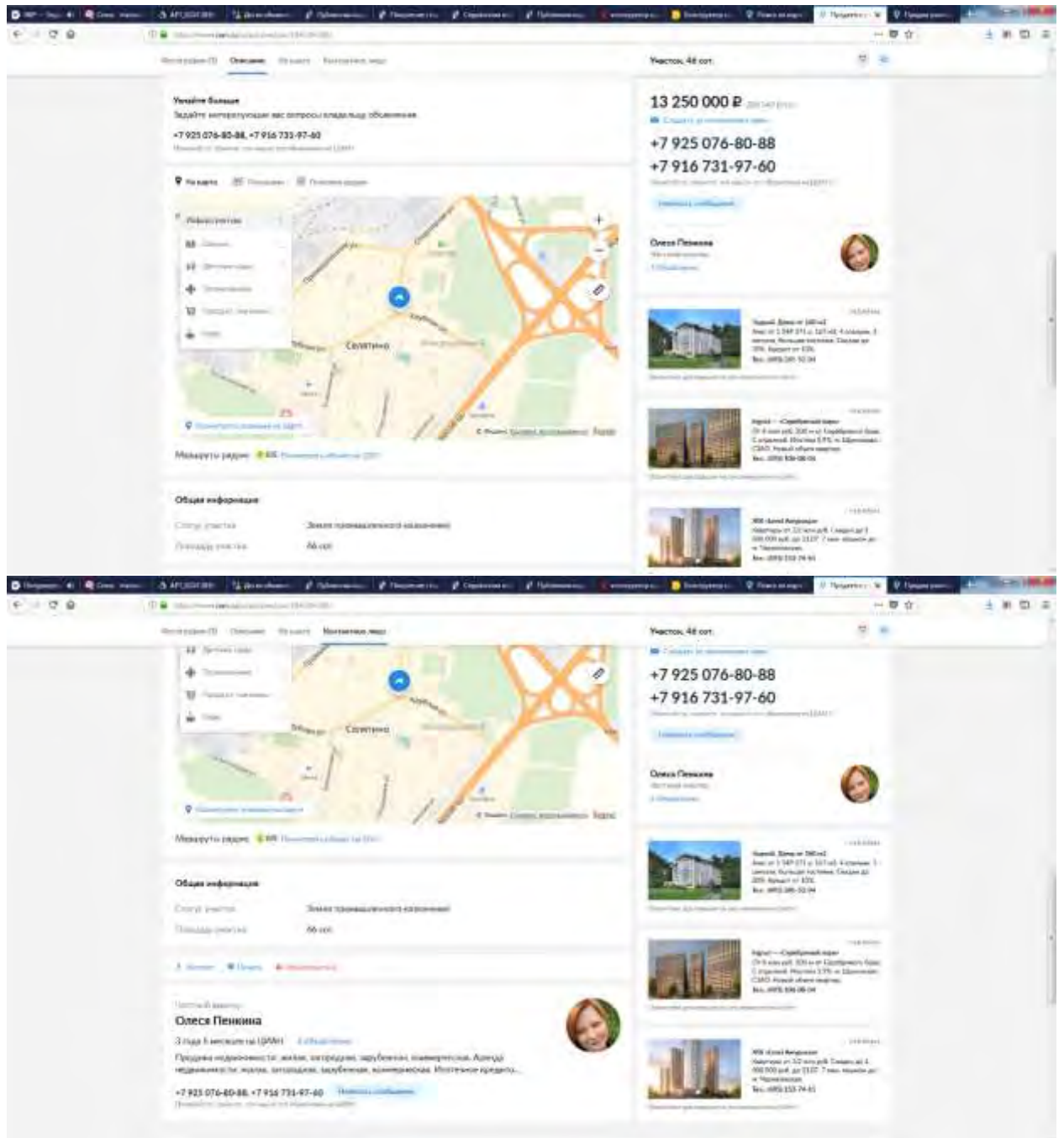




Аналог №2

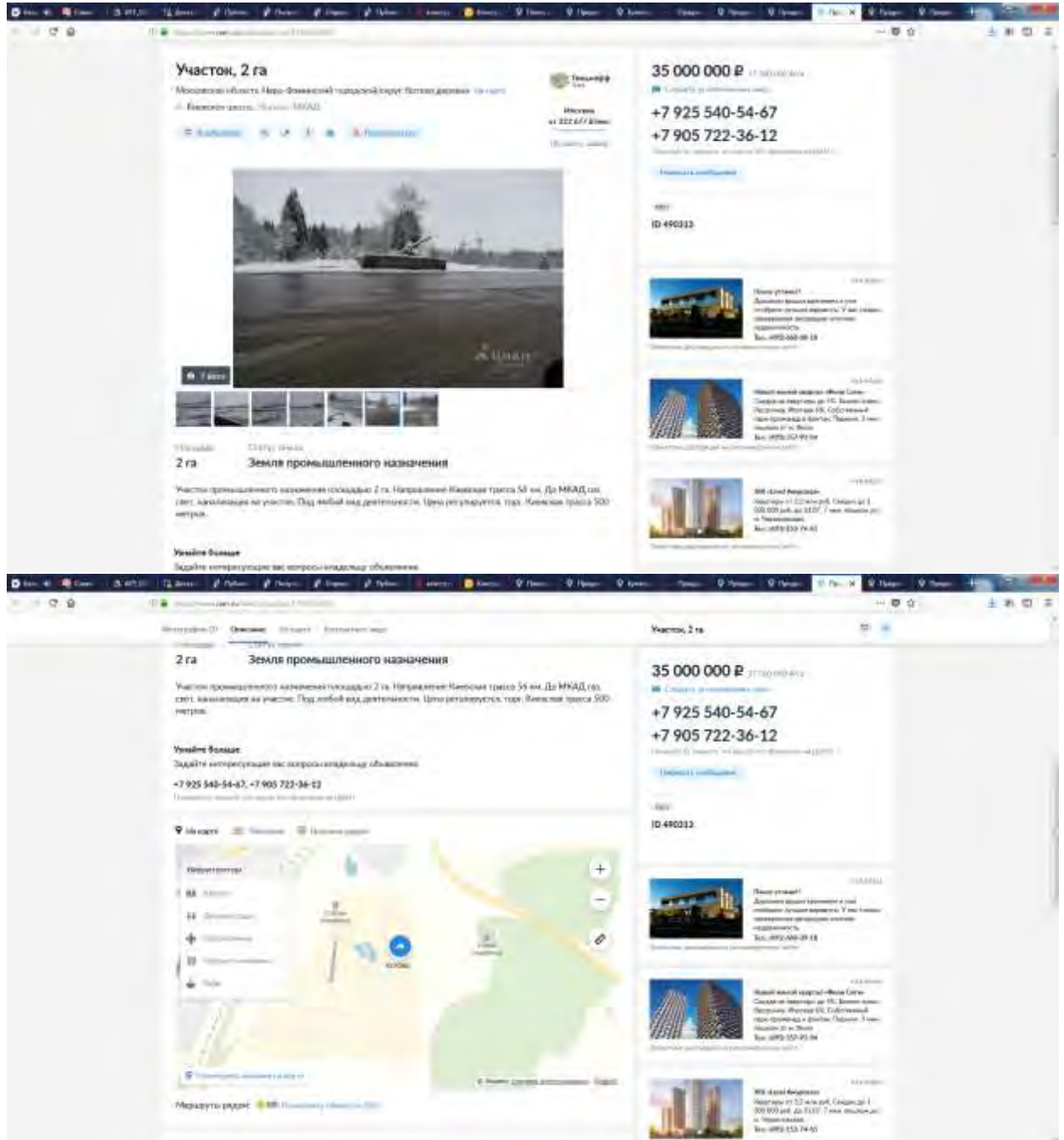
Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/suburban/189246785/>

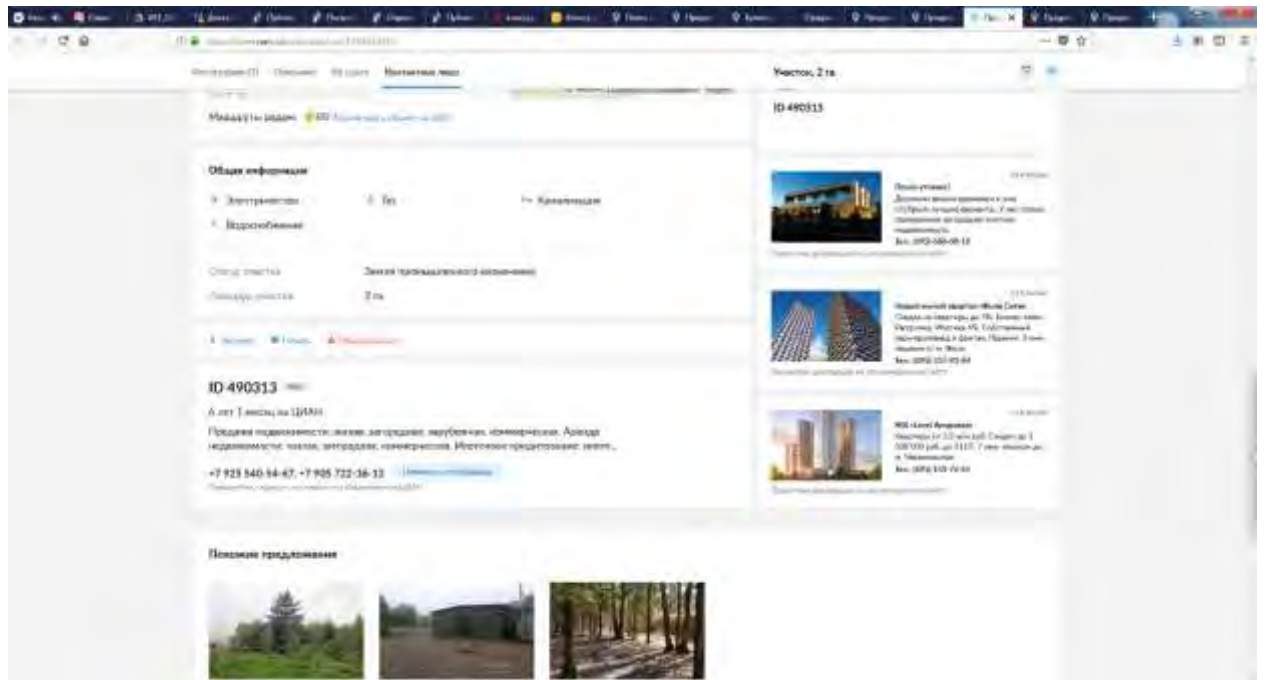




Аналог №3

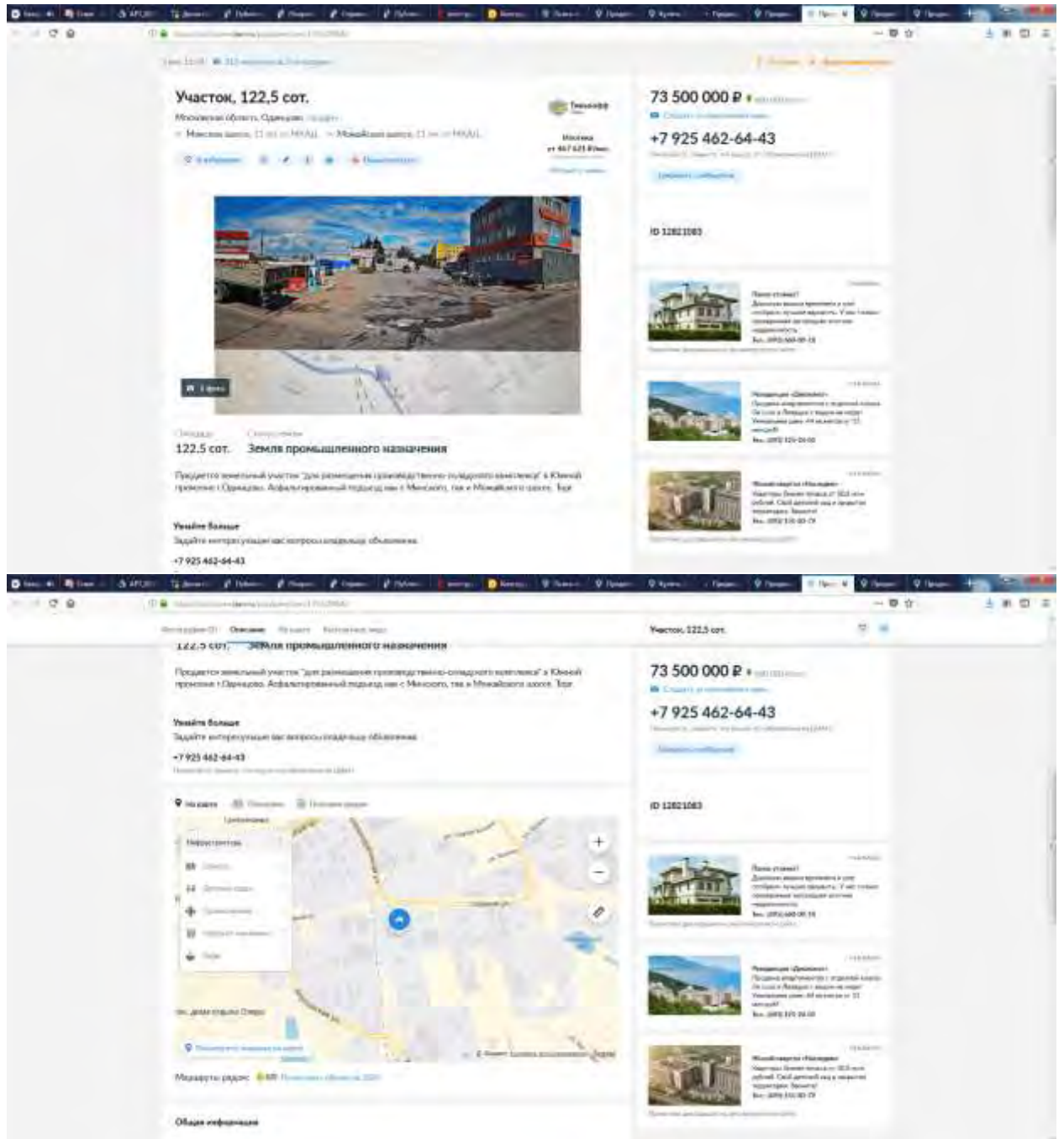
Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/suburban/170533240/>

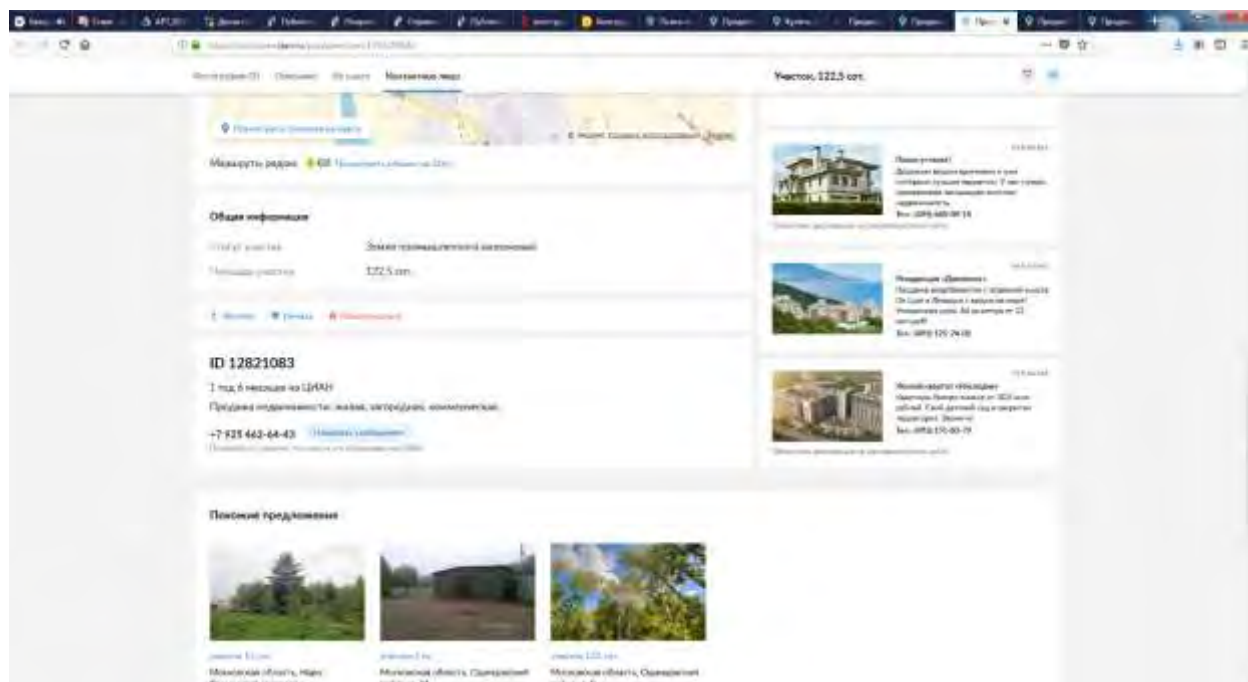




Аналог №4

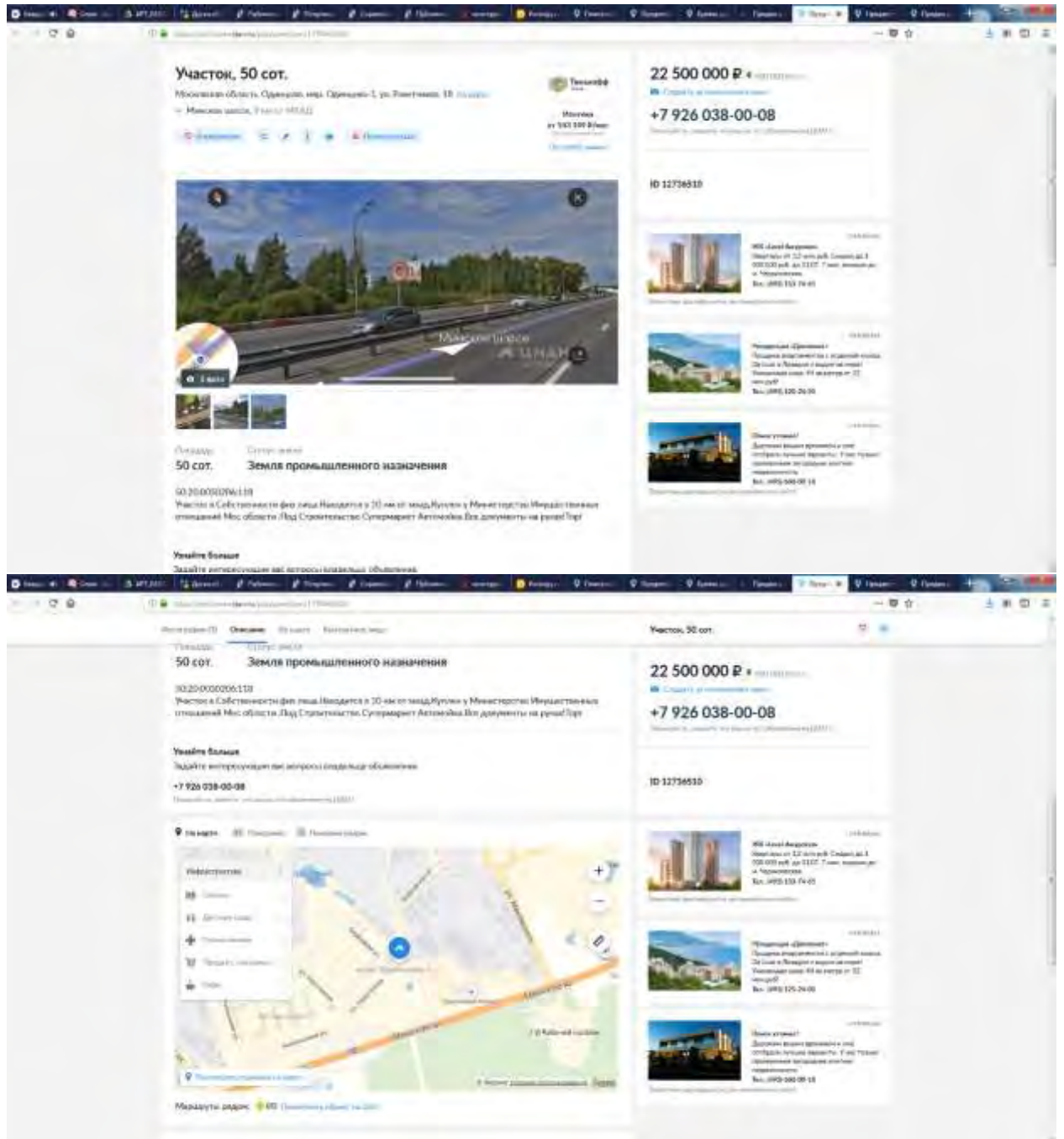
Источник информации: <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/170329906/>

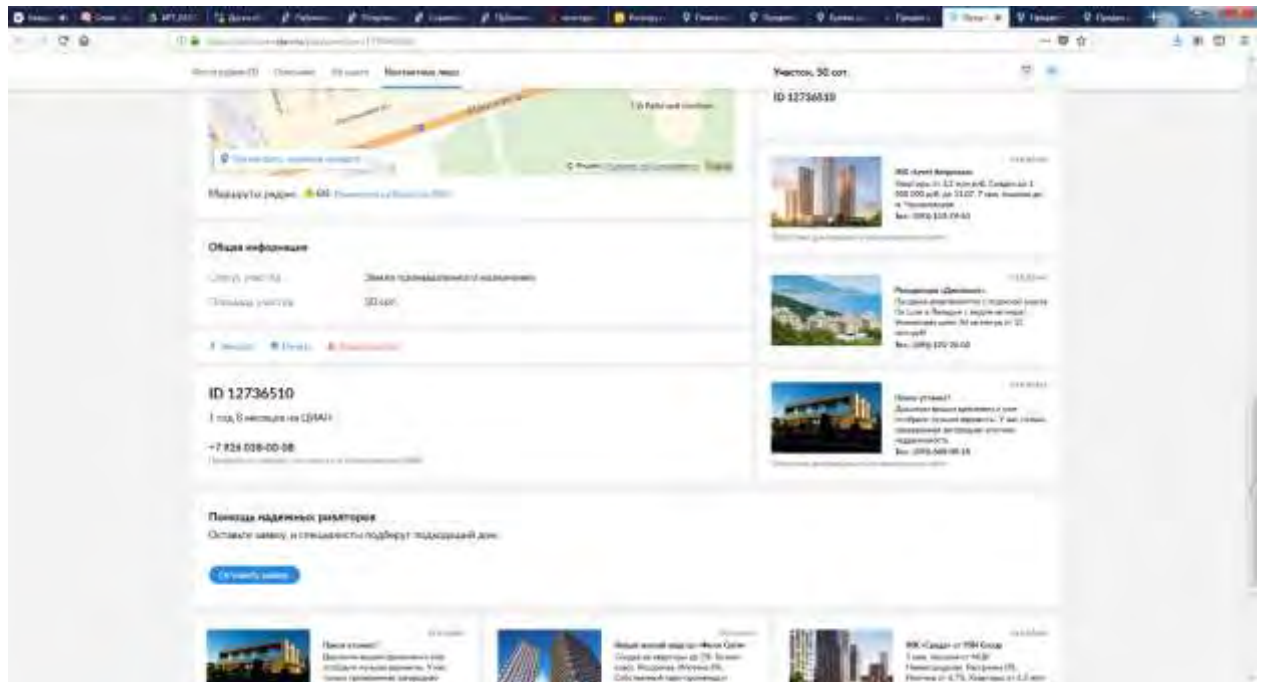




Аналог №5

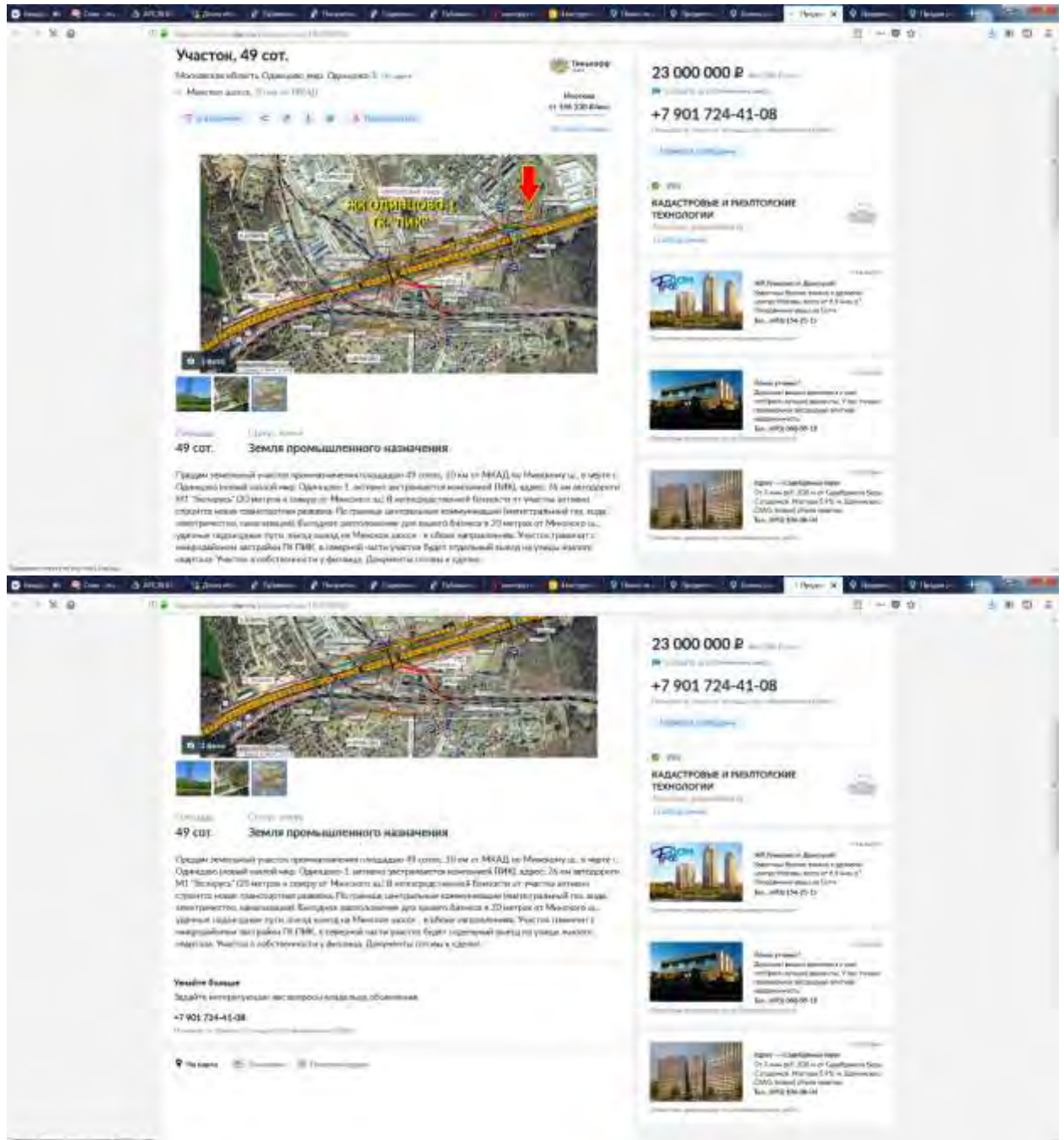
Источник информации: <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/179990103/>

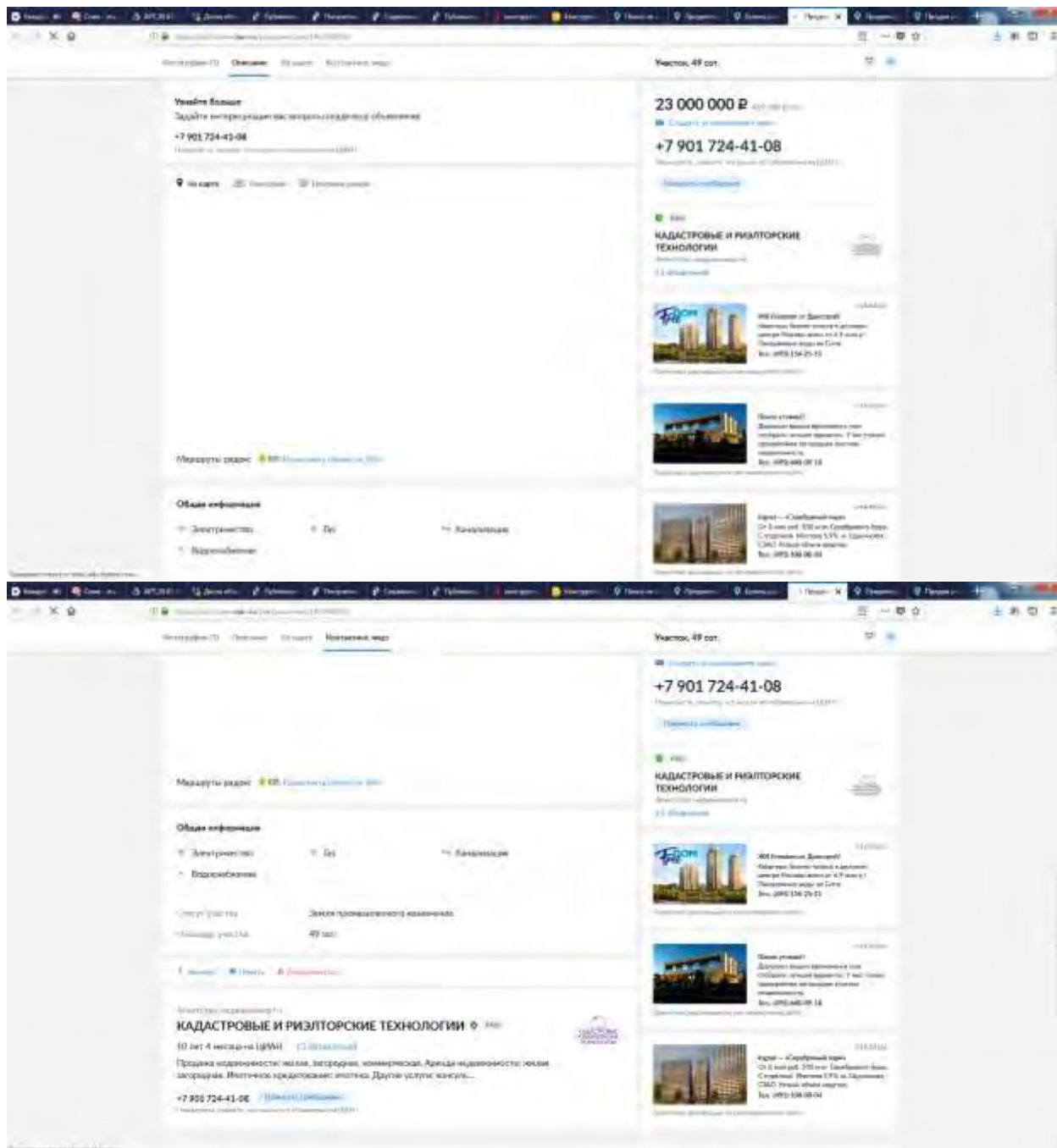




Аналог №6

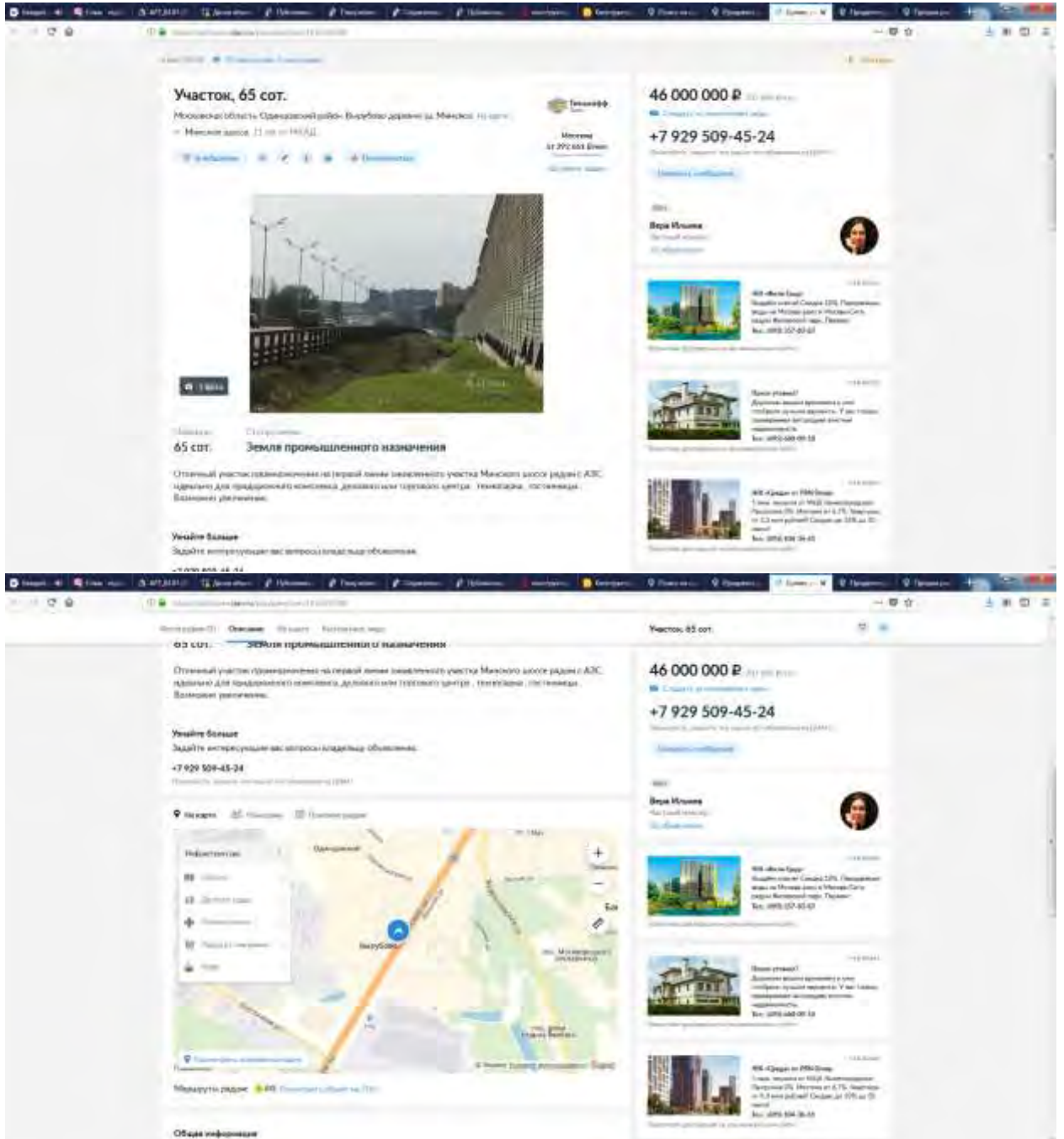
Источник информации: <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/190948092/>

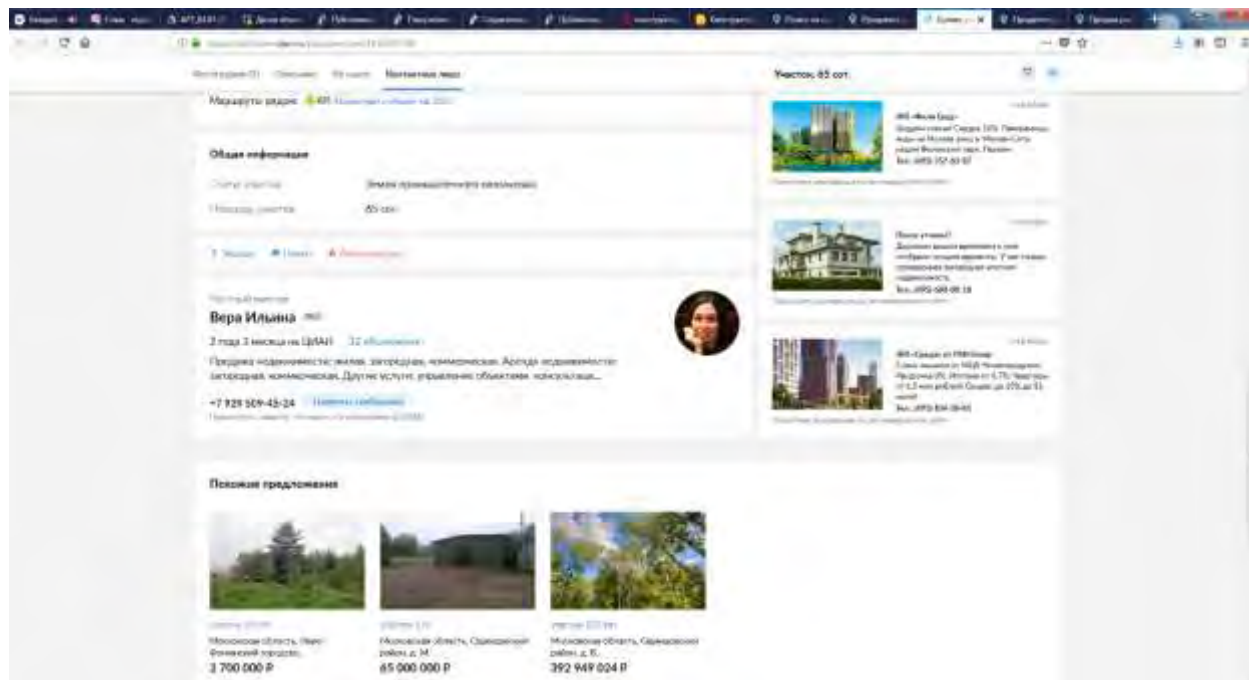




Аналог №7

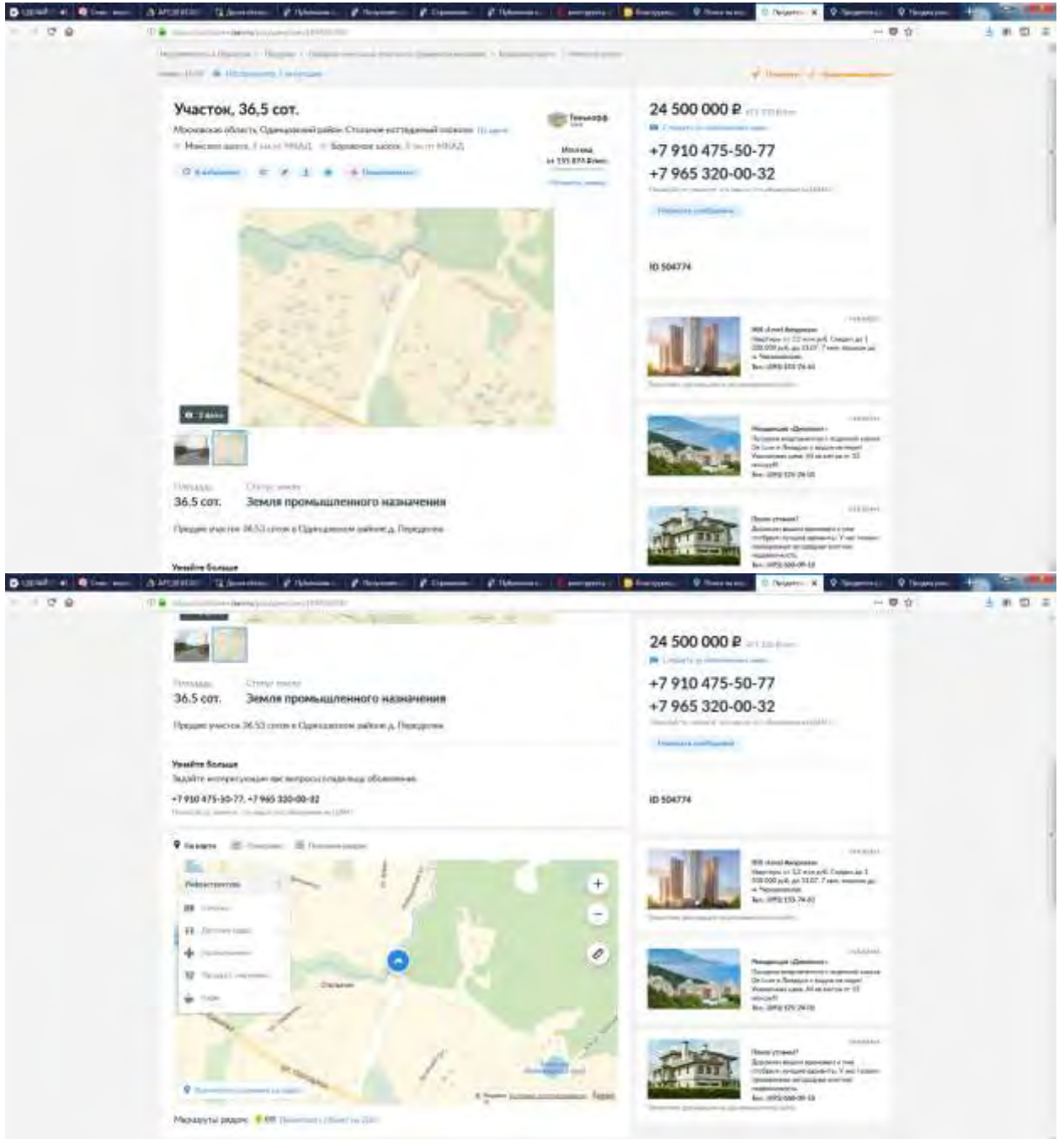
Источник информации: <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/185029109/>

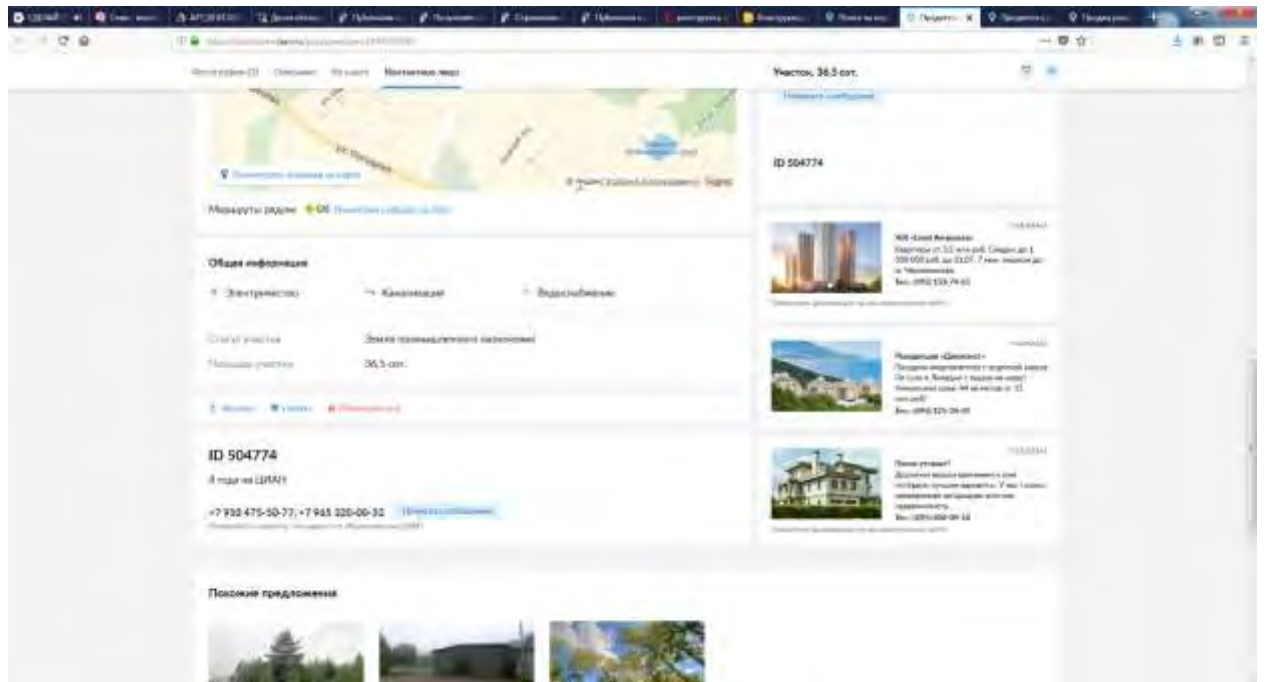




Аналог №8

Источник информации: <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/189919700/>





Аналоги предложений по продаже производственно-складской недвижимости

Аналог №1

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/188769163/>

Склад (В), 13 889,5 м²
Московская область, Истринский городской округ, Бокосово, д.10/1

377 600 061 Р

РИЗЛТИ ГАЙД
+7 495 789-49-27

Склад: 13 889,5 м² | Этаж: 1 из 1 | Статус: Свободно

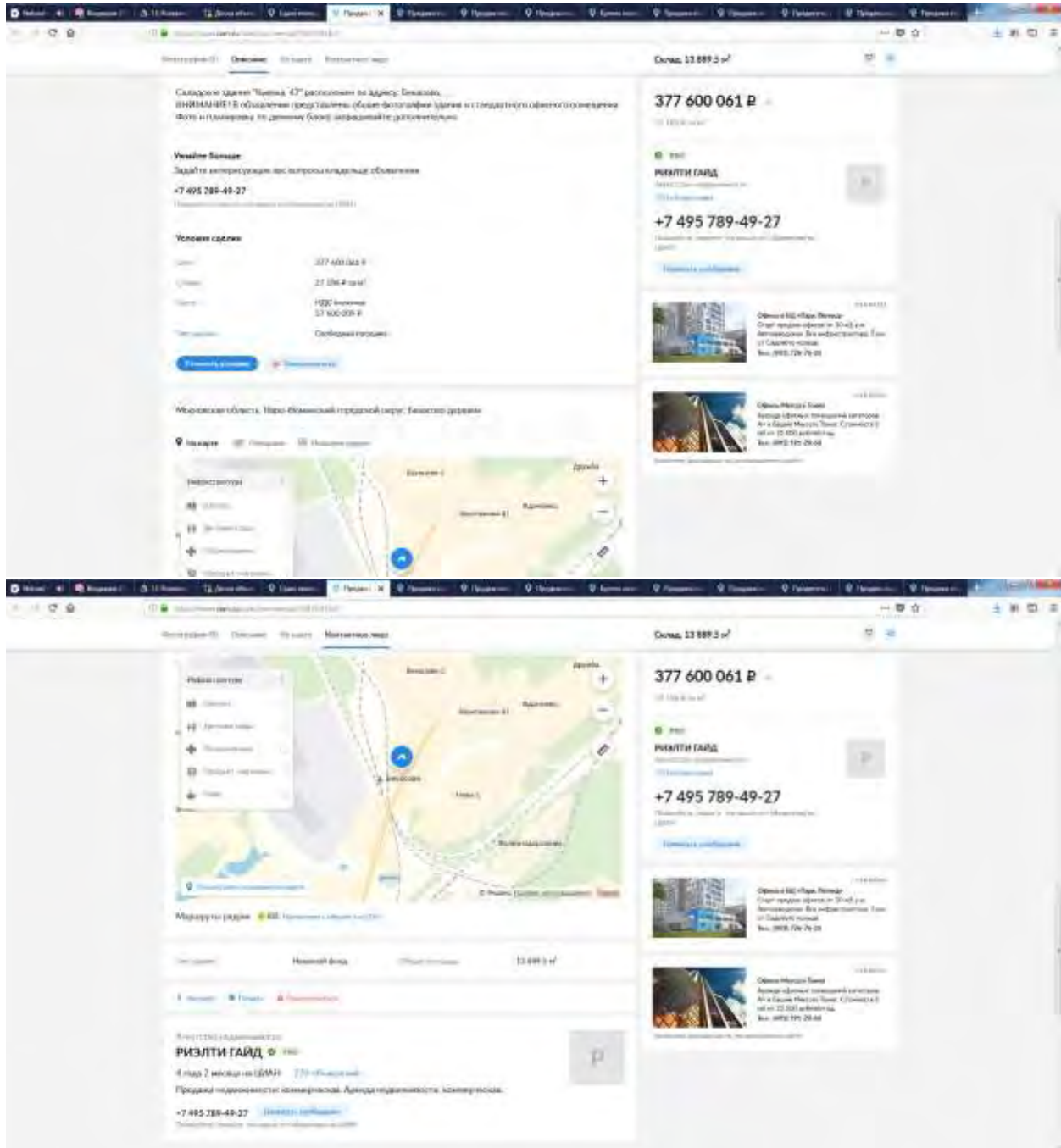
СК "Истринка, 47" улица 8.
Площадь складского помещения: 13,090 м².
Стоимость: 320,000,000 руб., включая НДС.

Складское здание "Истринка 47" расположено по адресу: Московская область, Истринский район, д. Бокосово, д.10/1. В непосредственной близости от склада расположены объекты инфраструктуры, включая автомобильную дорогу, железнодорожные пути и объекты коммунального назначения.

Укажите баланс
Задайте интересующие вас вопросы специалистам:

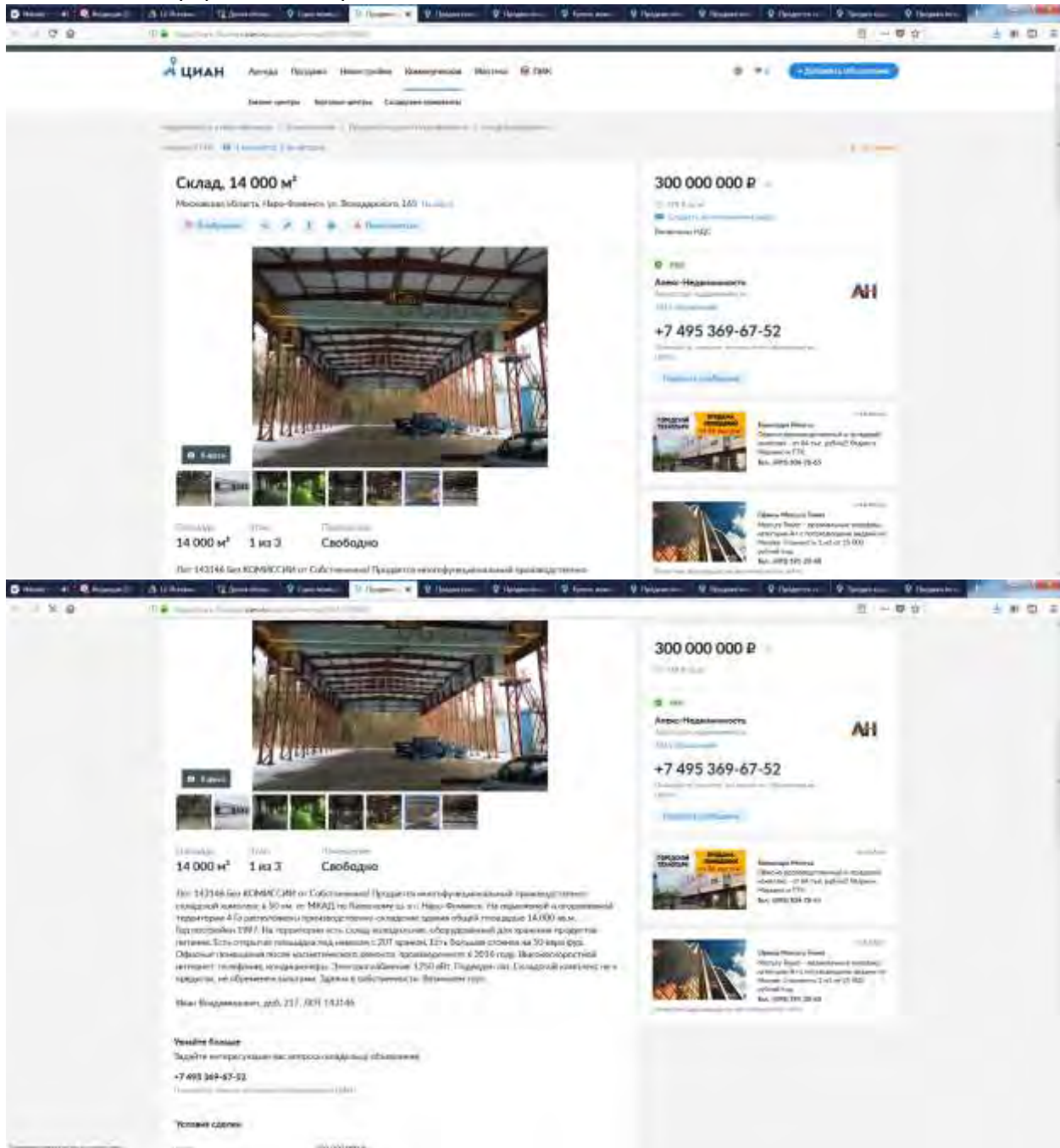
+7 495 789-49-27

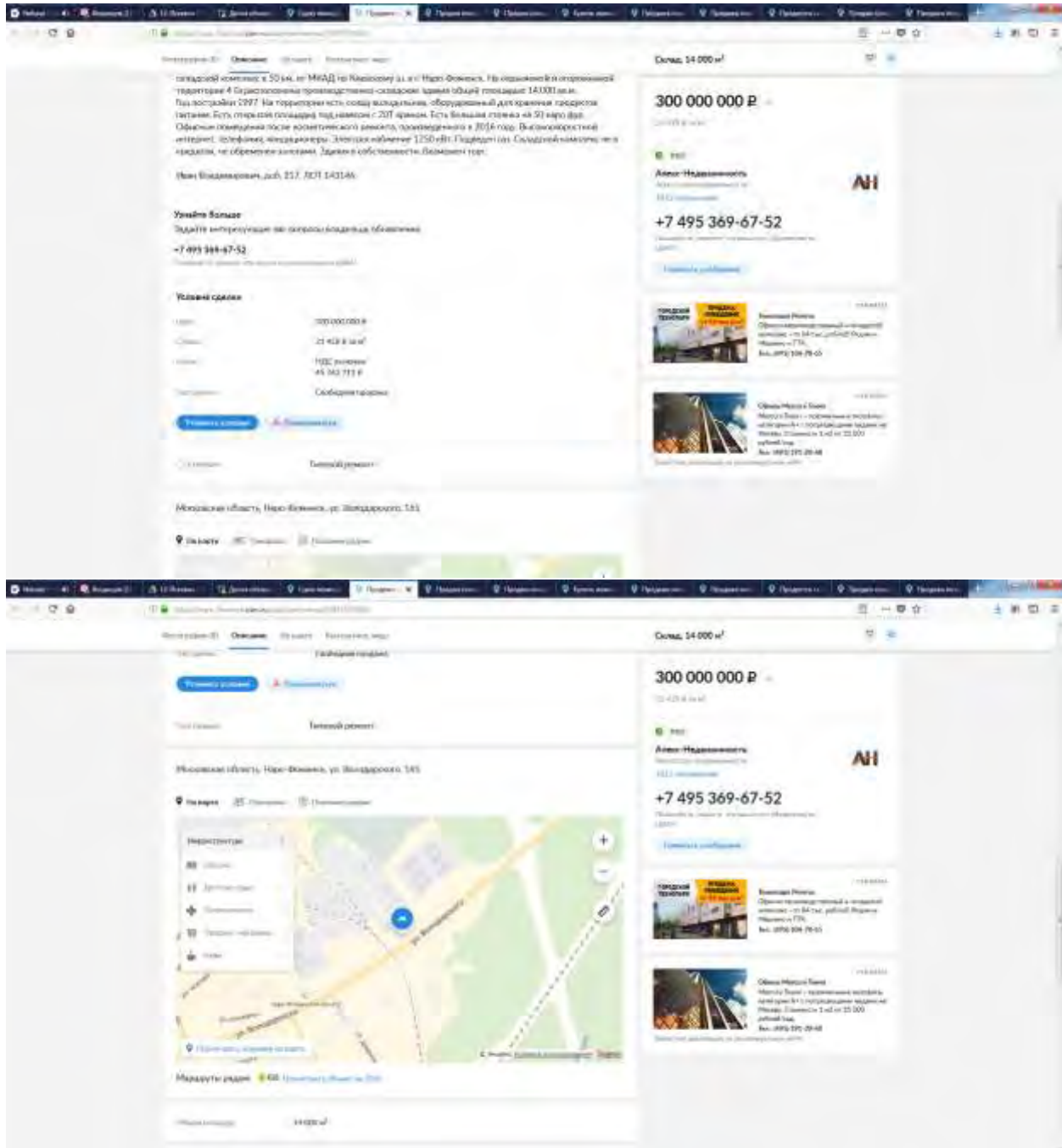
Укажите сумму	
Цена:	377 600 061 Р
Цена за кв. м:	27 206 Р за м ²
Площадь:	13 889,5 кв. м
Стоимость:	377 600 061 Р

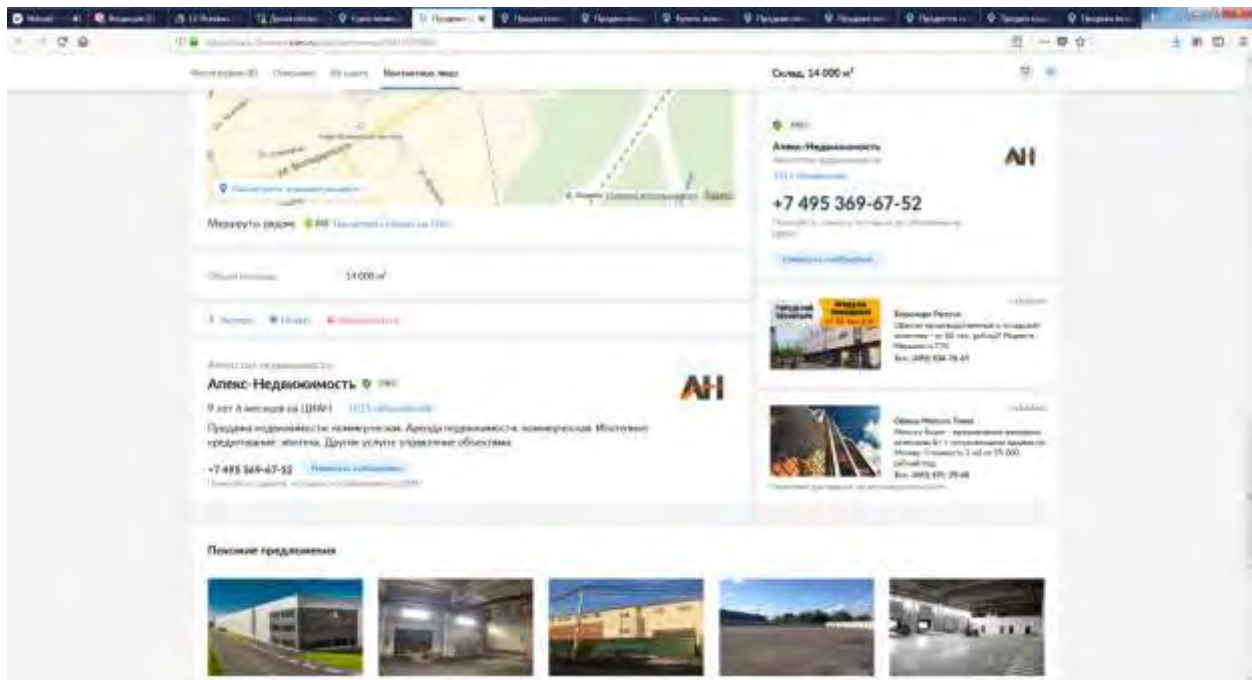


Аналог №2

Источник информации: <https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/190703928/>







Аналог №3

Источник информации: <https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/149031037/>

Производство, 1 000 м²
Московская область, Одинцово, Звездная ул. 8/10/10/10

75 000 000 Р

КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

+7 916 682-16-49

1 000 м² | 1 из 2 | Свободно

Продается Административный бизнес-индустриальный корпус 423 кв.м. с евроинтерьером, производственный корпус 954 кв.м. и земельный участок 7 653 кв.м. Разрешение на использование (размещение, производство) склада арсенального назначения. Территория огорожена и охраняется.

Укажите Ваши параметры
Задайте интересующие вас параметры складывающиеся объектами

+7 916 682-16-49

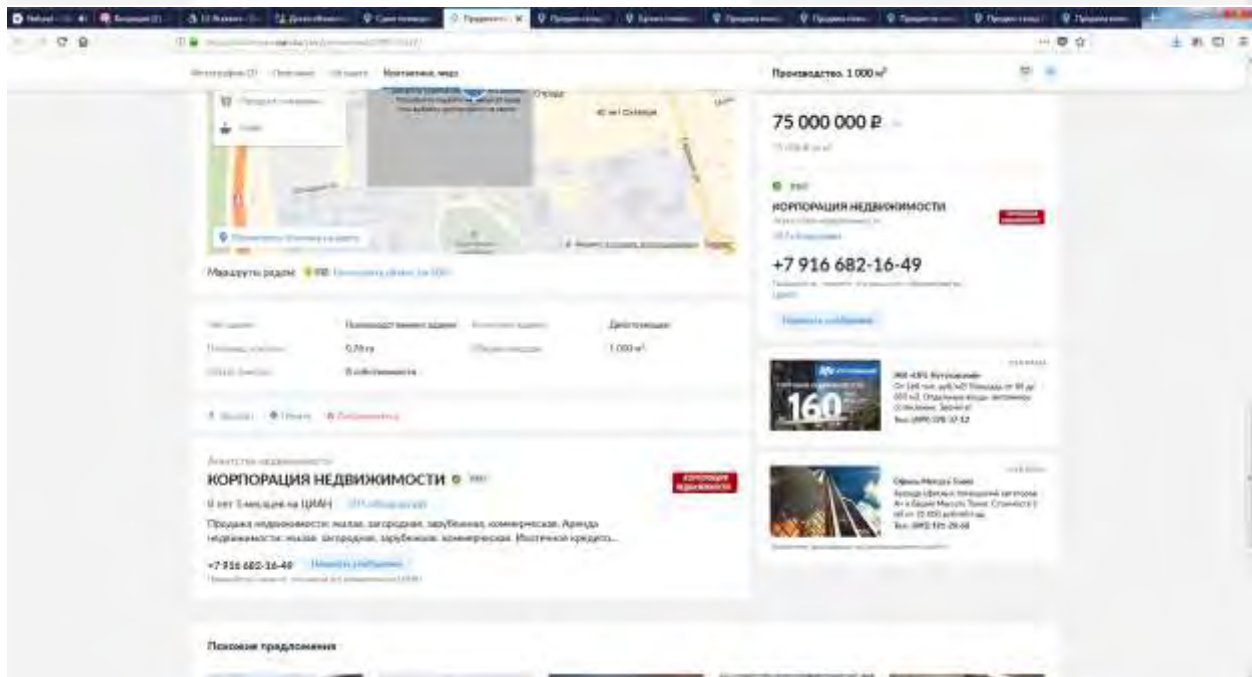
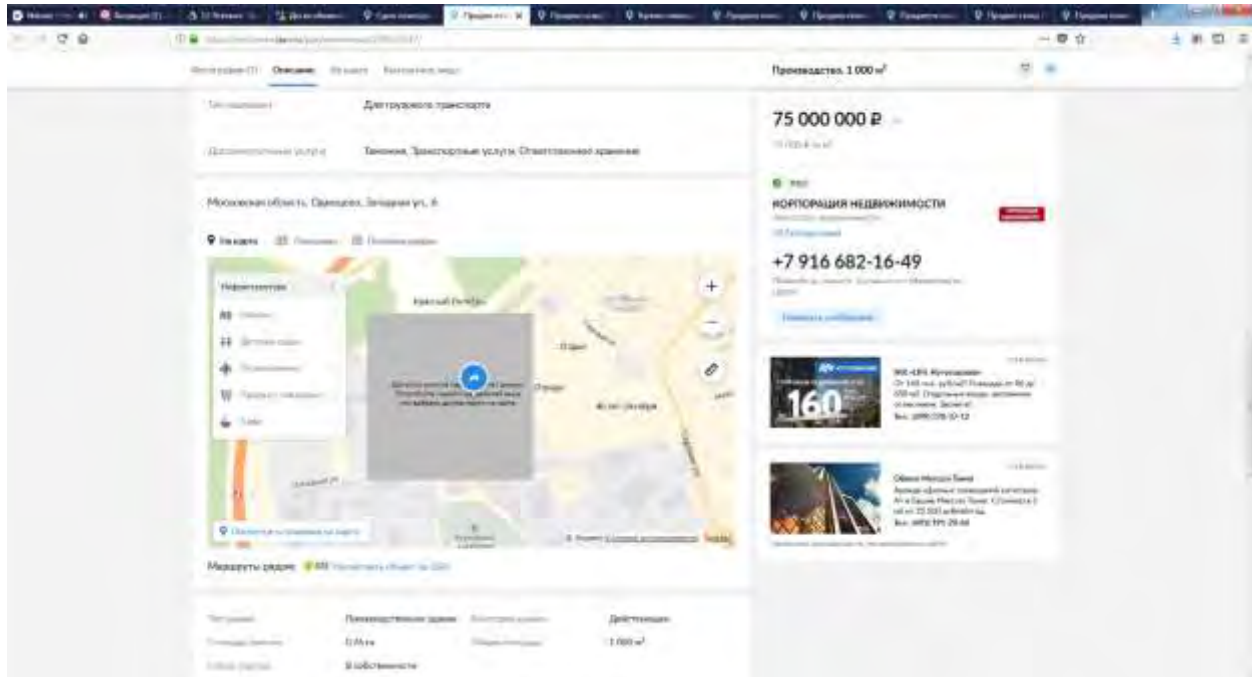
Условия сделки

Цена	75 000 000 Р
Цена за кв.м	75 000 Р/кв.м
ИПБ	13 946 677 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Условия сделки

Обеспечение сделки	Предоставление
Способ оплаты	Банков перевод
Рисков	На покупателя
Документы	Договор купли-продажи
Дополнительные услуги	Техническая, Проектная, Юридическая, Оценочная, Страхование

Московская область, Одинцово, Звездная ул. 8



Аналог №4

Источник информации: <https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/176811682/>

Склад, 10 257 м²
Московская область, Одинцово, Панкратов ул., 17 (15 км от МКАД) до поворота на Бату, ж/д-платформа подальше пути со стороны Можайского и Масского шоссе. Общедоступная парковка - 2 965 мест и складские здания - 7 2925 кв.м. Планировка помещений находится в рабочем состоянии. Просторный подъезд для крупногабаритного транспорта. Планировка для многоэтажного использования.

490 000 000 Р
37713 м² / кв.м

Apple Real Estate by EVANS
Агентство недвижимости
1501 (Одintсово)

+7 963 782-00-74
+7 495 374-62-88

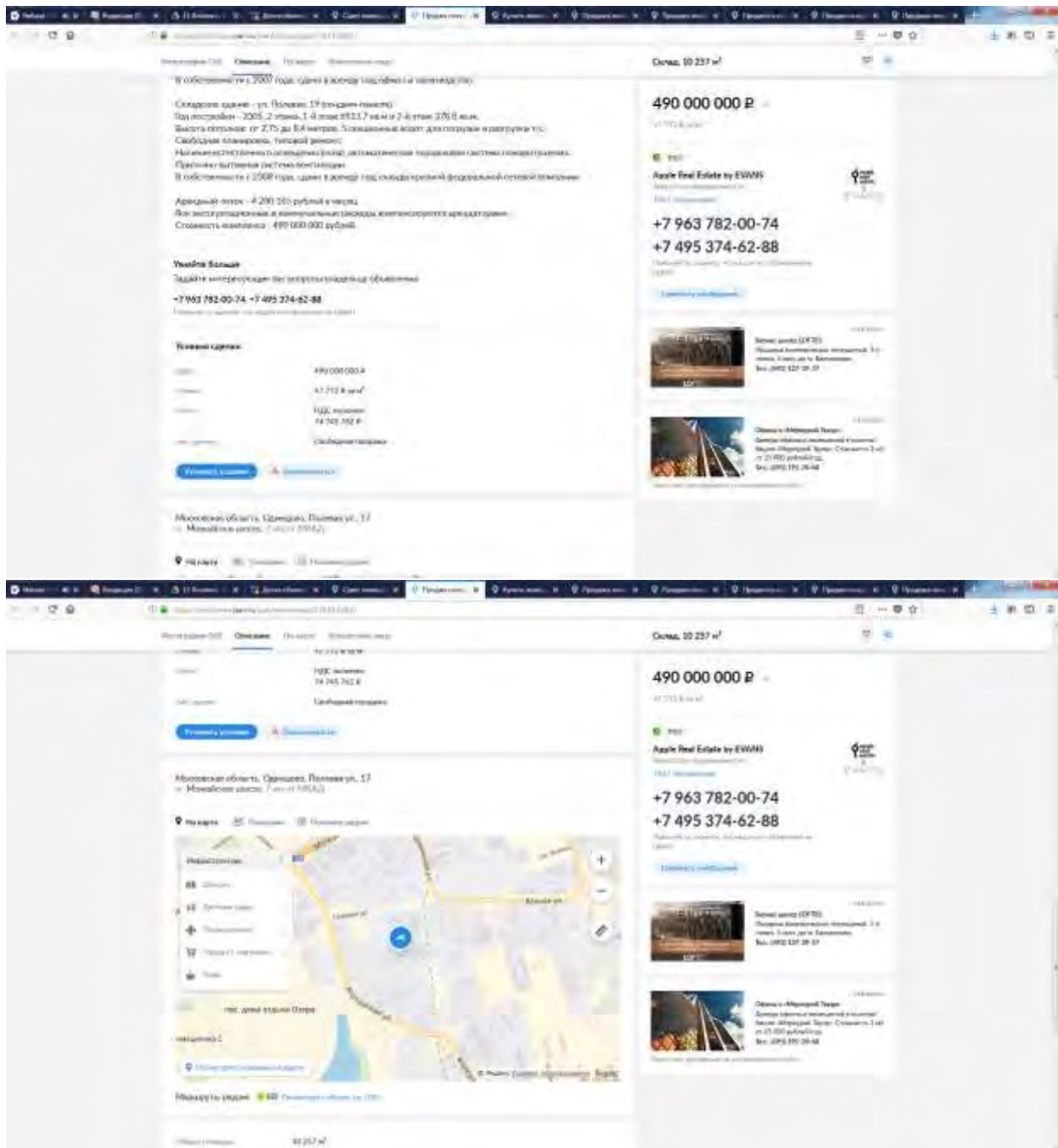
Планировка помещений

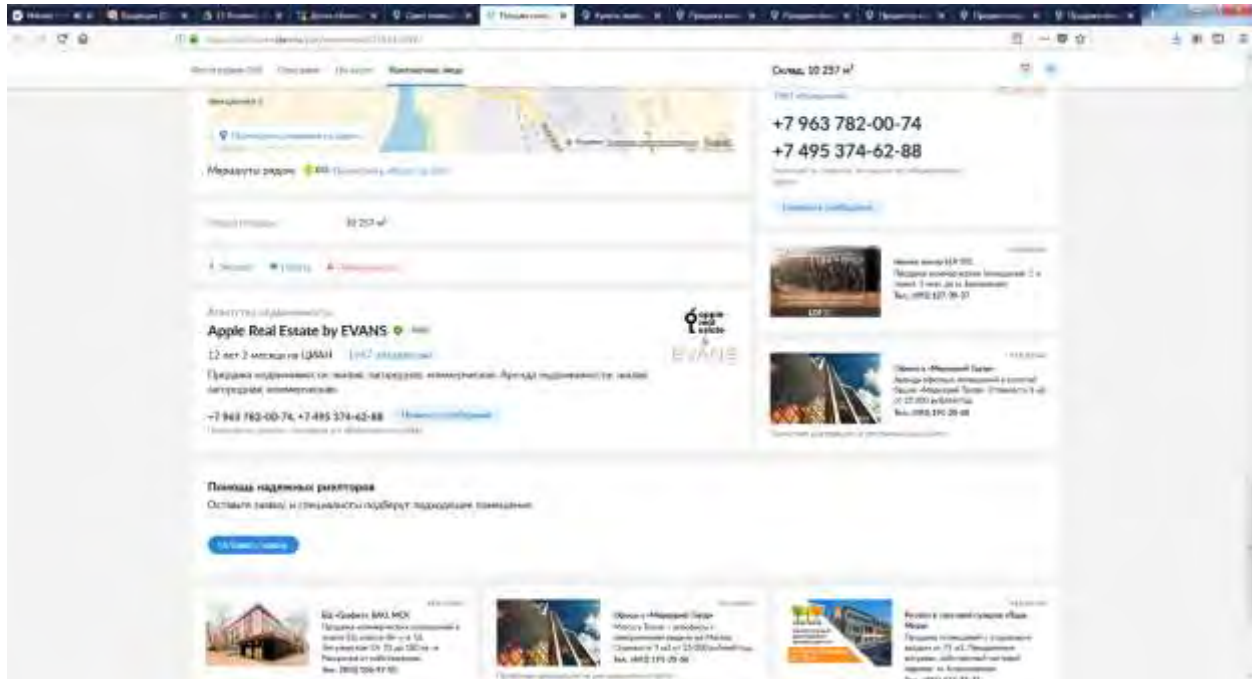
10 257 м² 1 из 2 Свободно

Лин. 26782. Просторное здание бизнес - административно-складской комплекса в с. Одintсово, 7 км от МКАД до поворота на Бату, ж/д-платформа подальше пути со стороны Можайского и Масского шоссе. Общая площадь - 10 257 кв. м. Два отдельно стоящих здания. Складские здания - 2 965 кв.м и складские здания - 7 2925 кв.м. Планировка помещений находится в рабочем состоянии. Просторный подъезд для крупногабаритного транспорта. Планировка для многоэтажного использования. Возможность использования для размещения складских помещений, складского назначения, складского назначения, складского назначения, складского назначения. Земельный участок общей площадью 21,317 кв.м (21,317 кв.м) в собственности. Разрешенное использование - для размещения производственно-складского и административно-бытового назначения. Категория земель - 17. Под застройку - 1997, 2 этажа, 1-й этаж 5697,5 кв.м, 2-й этаж 1267,0 кв.м. Высота помещений от 2,0 до 5,67 метров. Общедоступная парковка - 2 965 мест. Планировка помещений, 5 производственных помещений и складов. В собственности с 2007 года, опись в Едином государственном реестре недвижимости.

Складские здания - 1 эт., Панкратов, 19-й километр (линия). Под застройку - 2005, 2 этажа, 1-й этаж 4933,7 кв.м и 2-й этаж 370,0 кв.м. Высота помещений от 2,25 до 6,4 метров. Планировка помещений для размещения складских помещений. Свободная планировка, типовая планировка. Наличие существующих осветительных сетей, автоматизированной пожарной сигнализации, охранной сигнализации, системы вентиляции. В собственности с 2008 года, опись в Едином государственном реестре недвижимости.

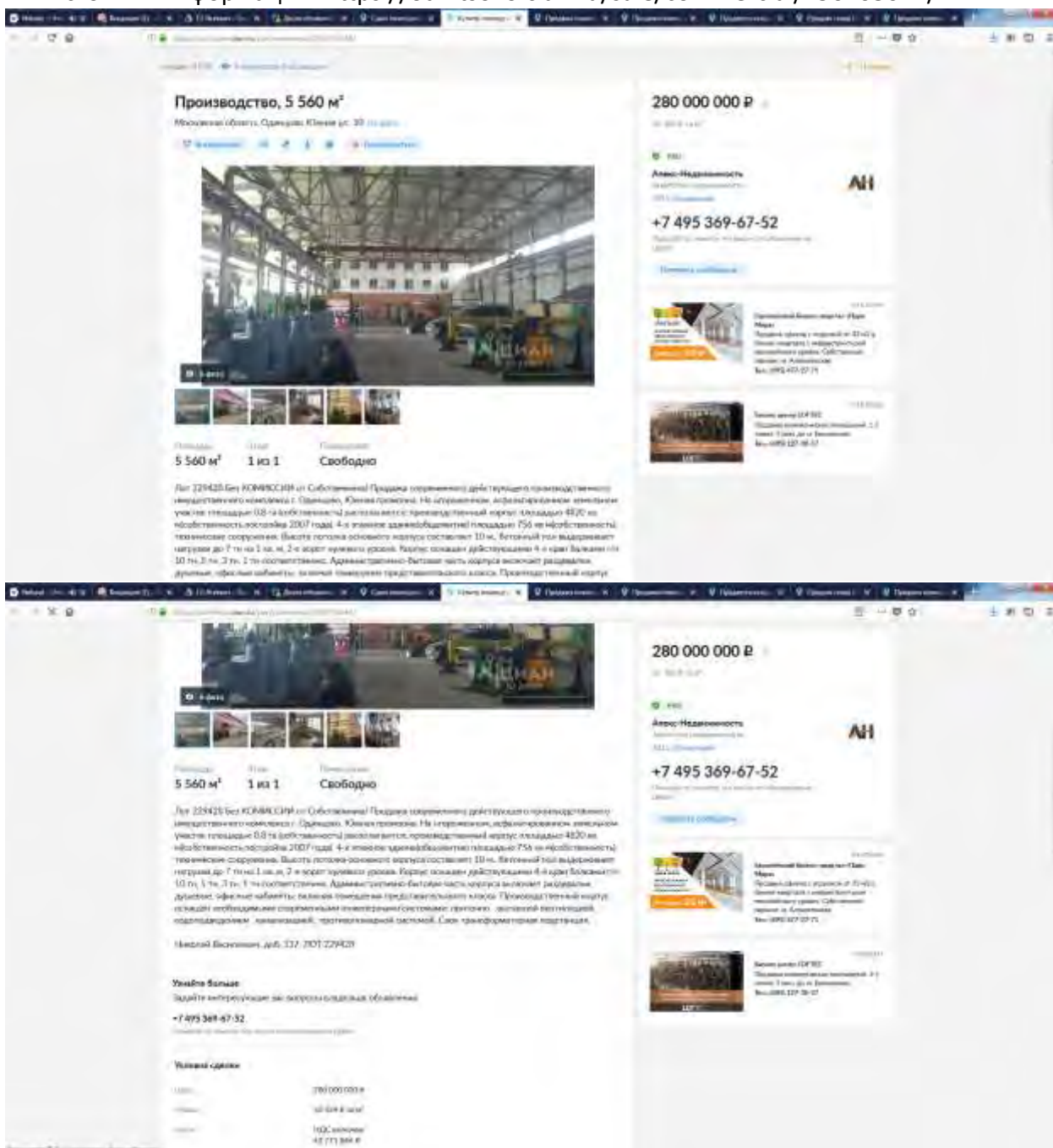
Арендный платеж - 6 290 345 рублей в месяц. Все эксплуатационные и коммунальные расходы включены в арендную плату. Стоимость комплекса - 490 000 000 рублей.

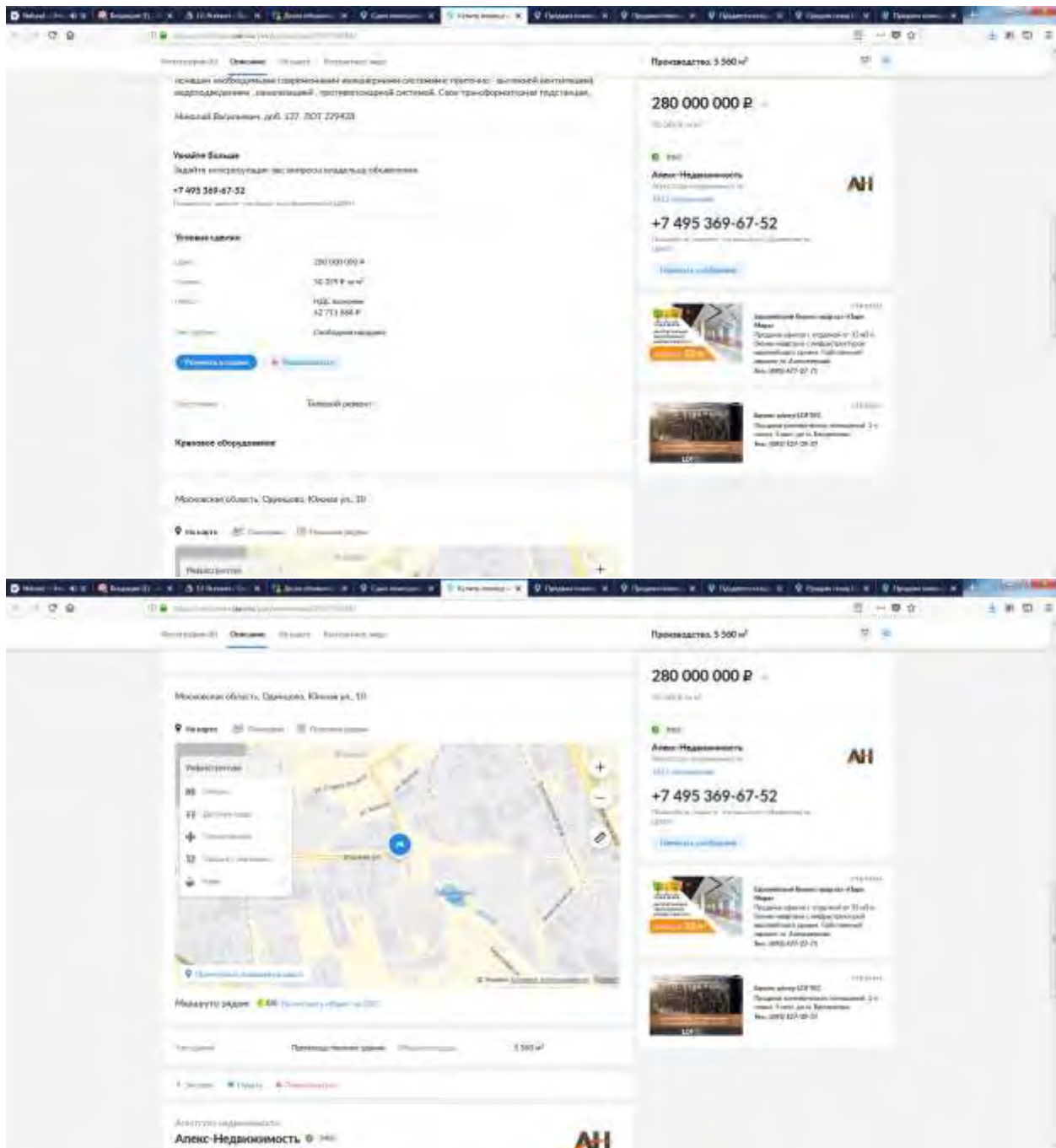


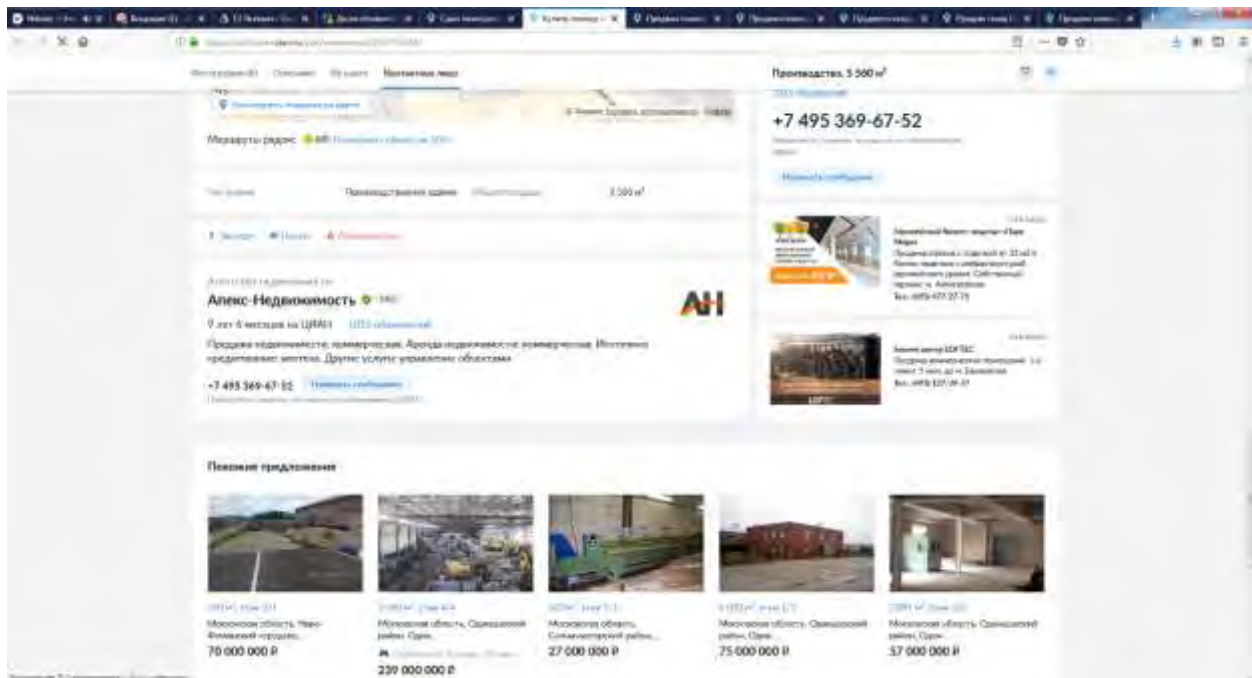


Аналог №5

Источник информации: <https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/190703644/>

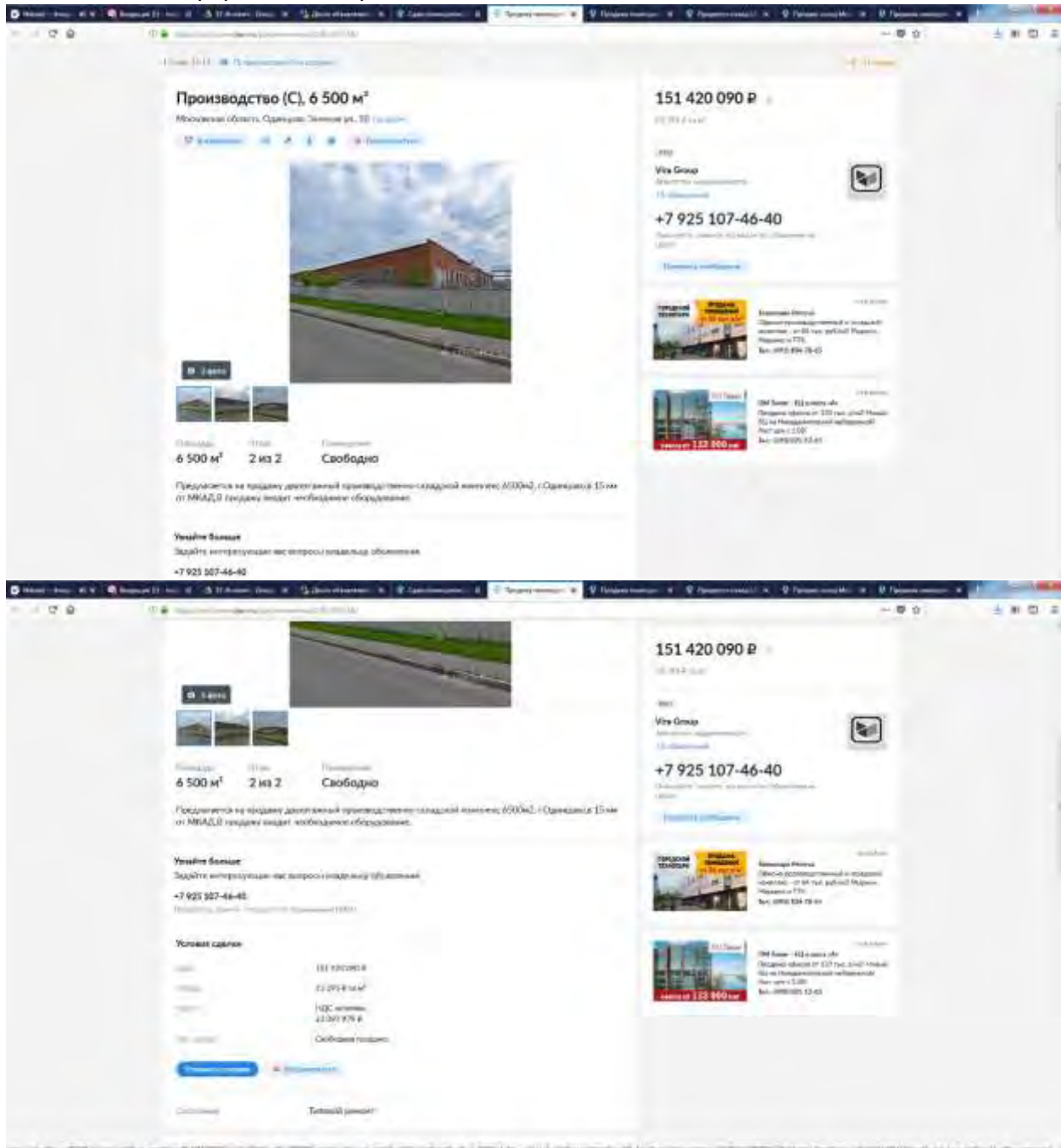


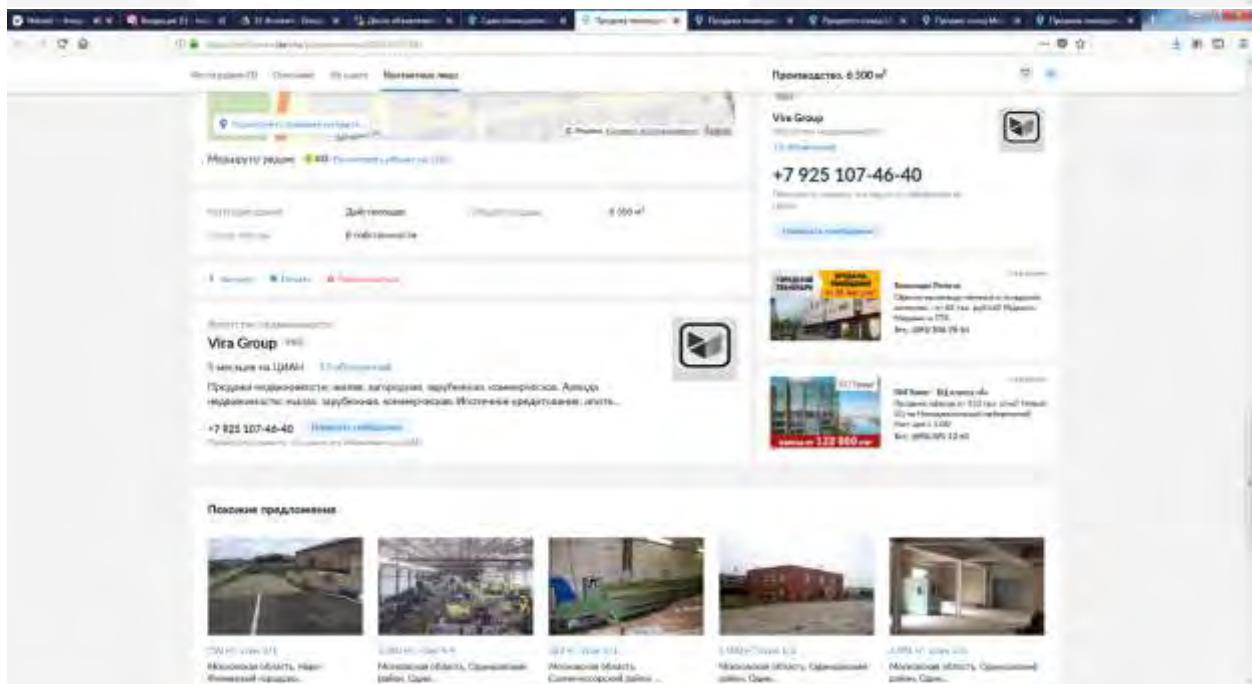
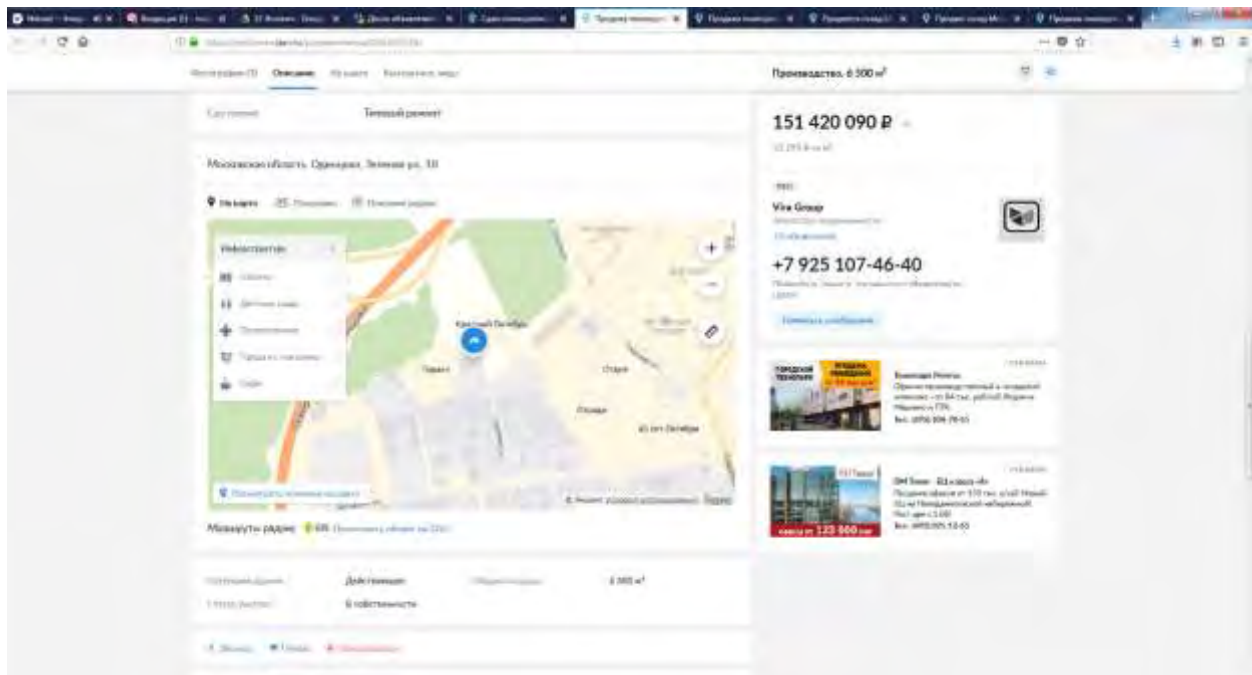




Аналог №6

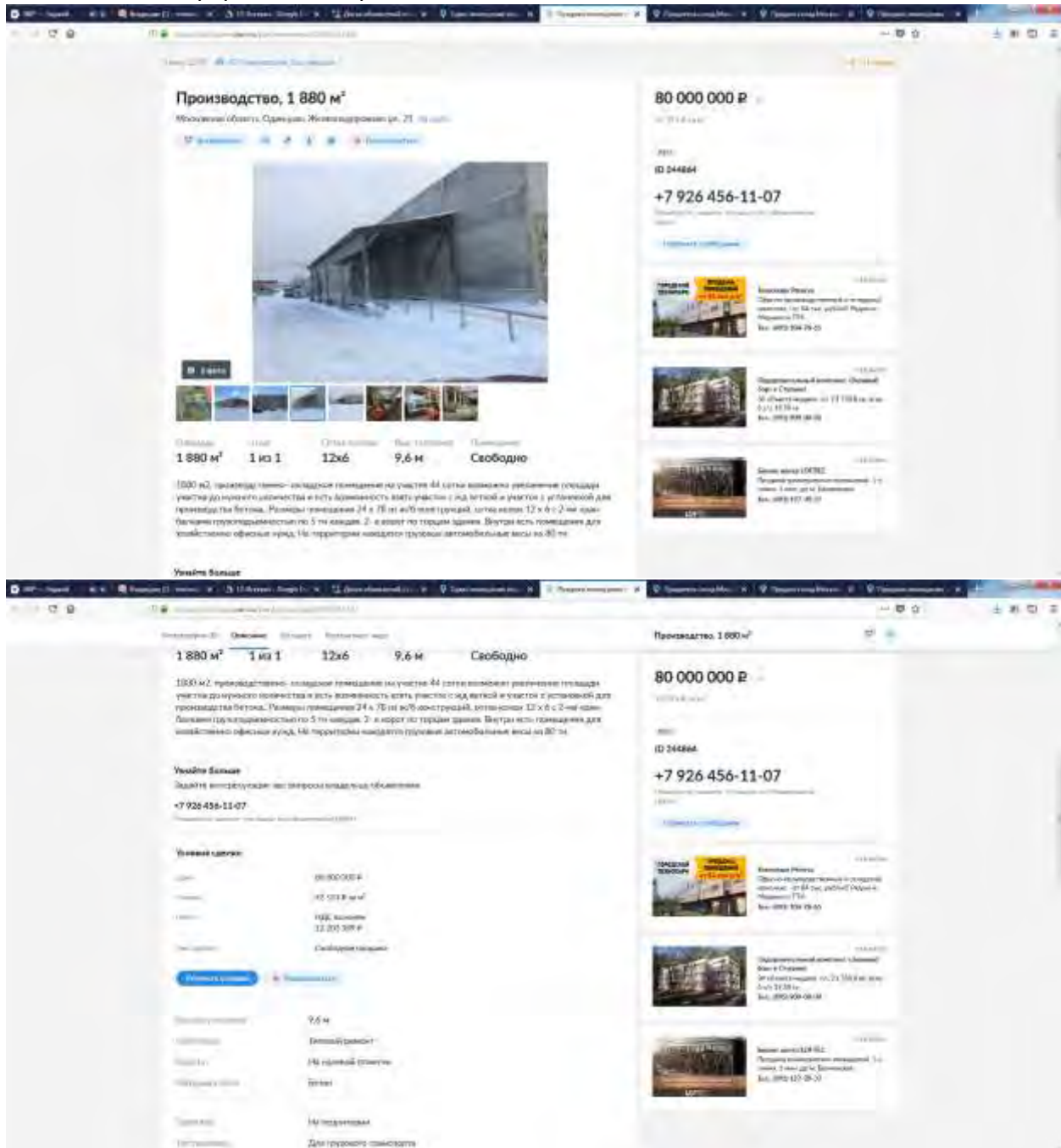
Источник информации: <https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/186291938/>

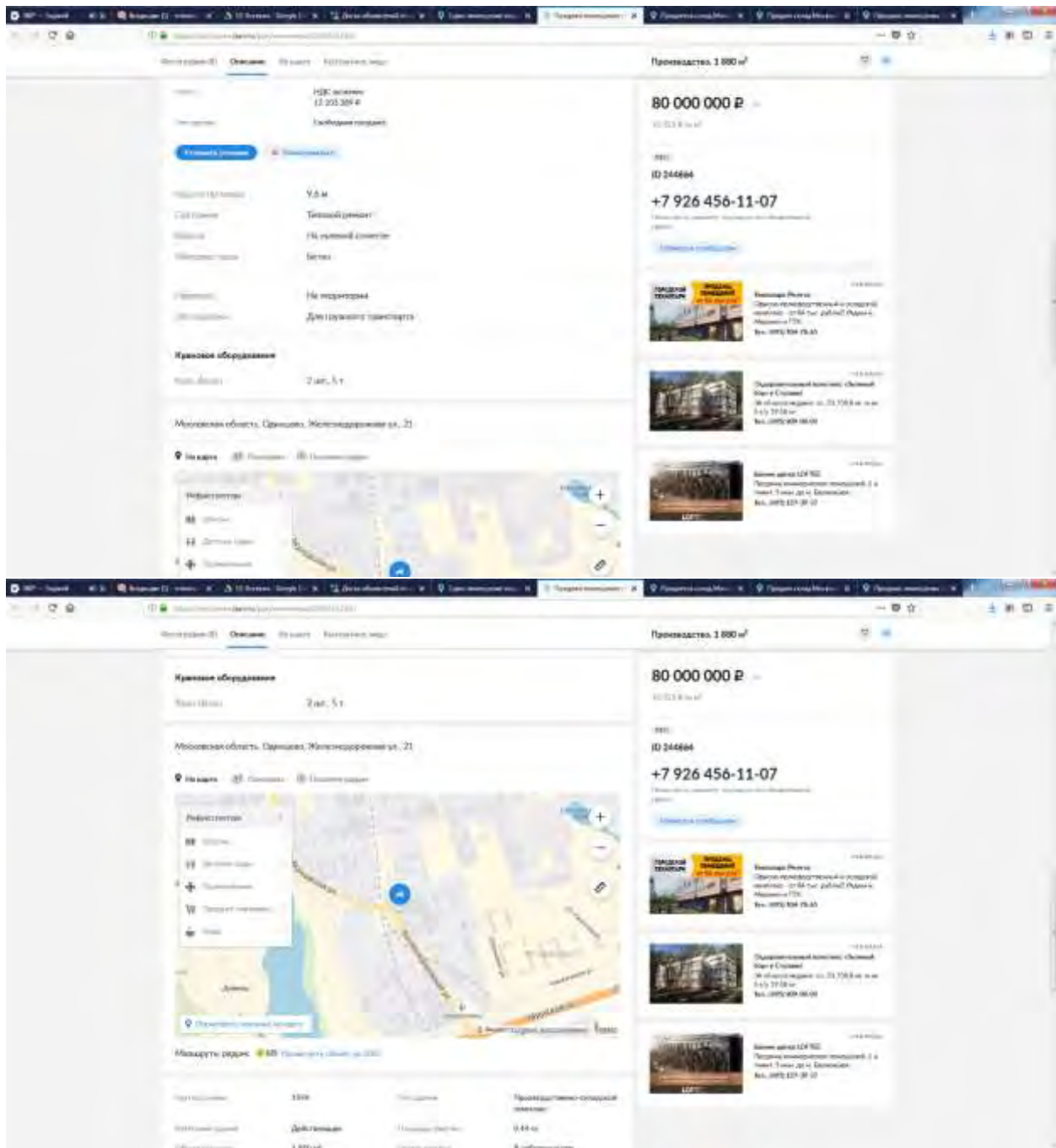


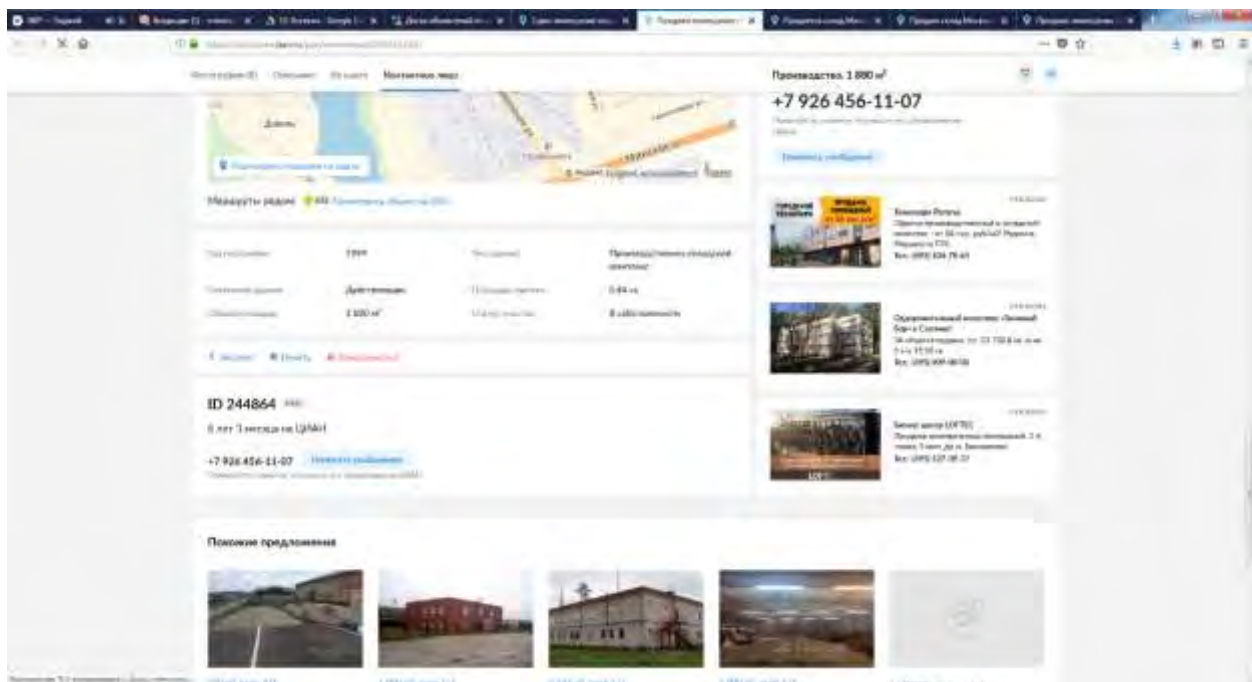


Аналог №7

Источник информации: <https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/169325223/>

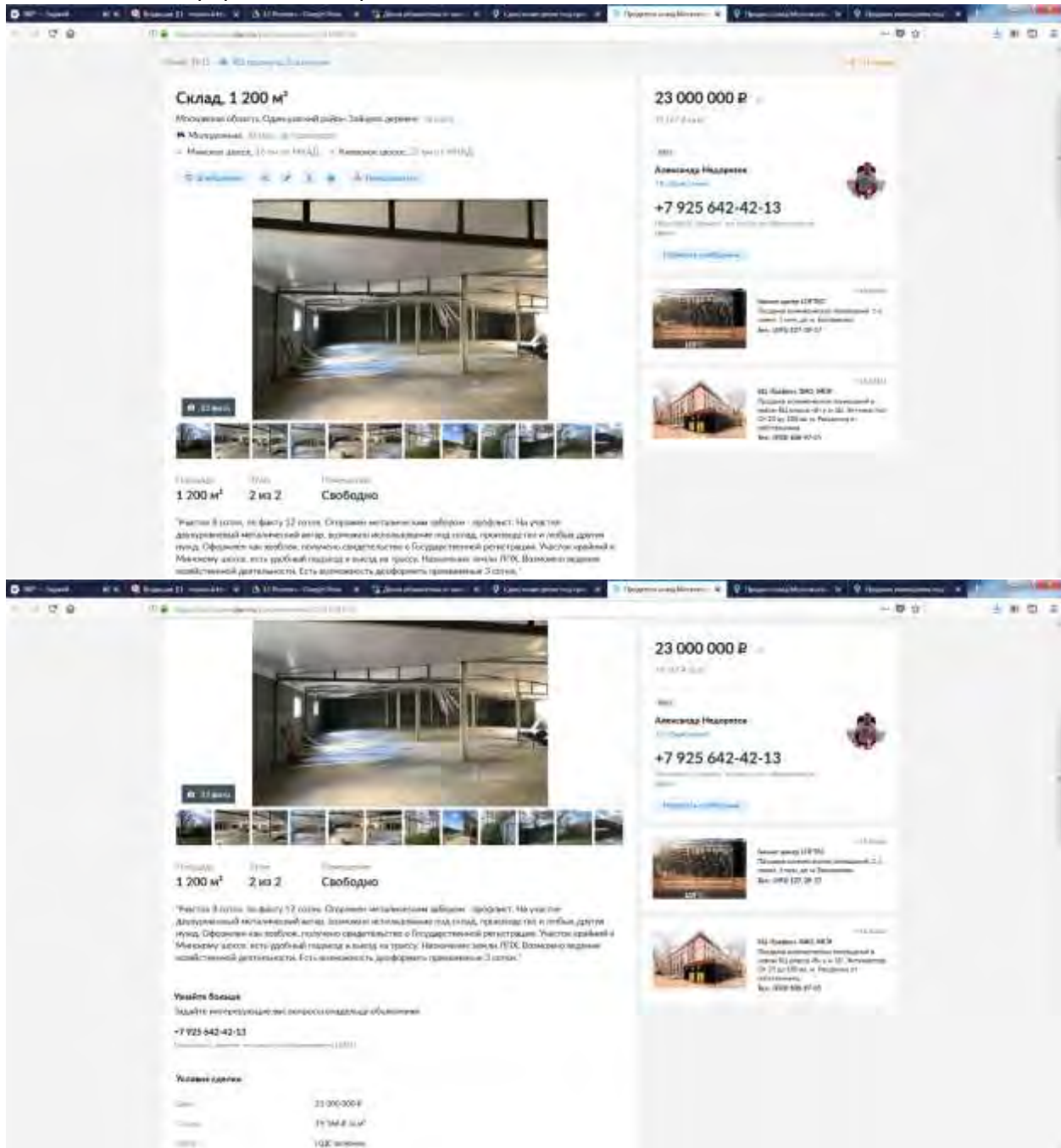


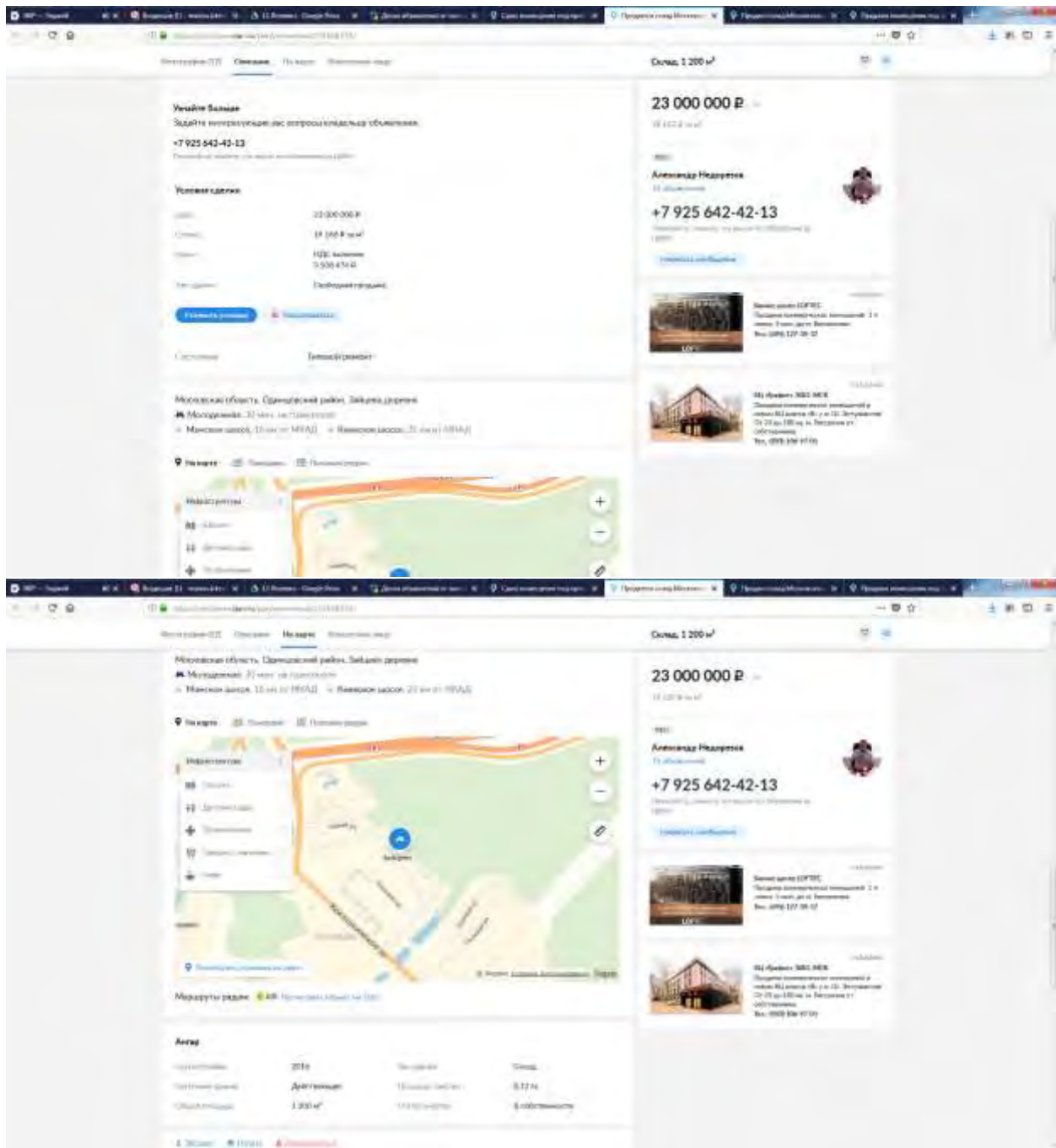


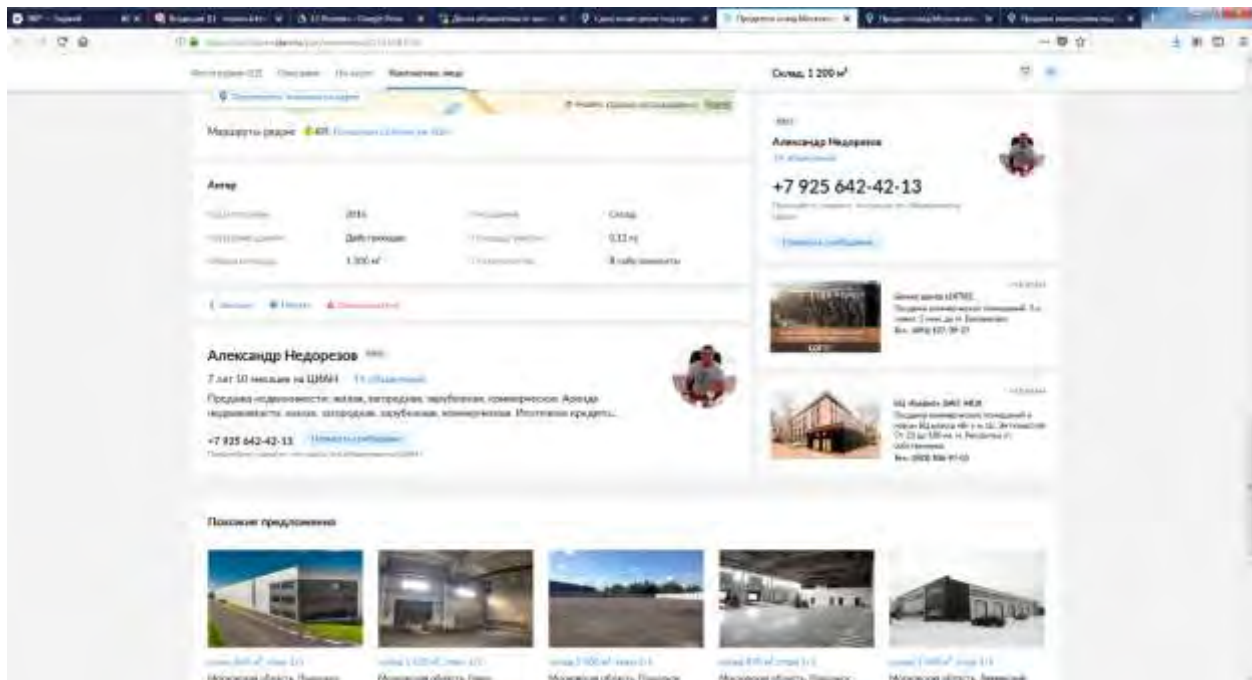


Аналог №8

Источник информации: <https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/157648375/>







Аналог №9

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/159991461/>

Склад, 1 000 м²
Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Селятино д/п (15 км от МКАД)

20 000 000 Р

ID: 480525
+7 925 518-27-71

Площадь: **1 000 м²** | Этаж: **1 из 1** | Высота: **7,5 м** | Планировка: **Свободно**

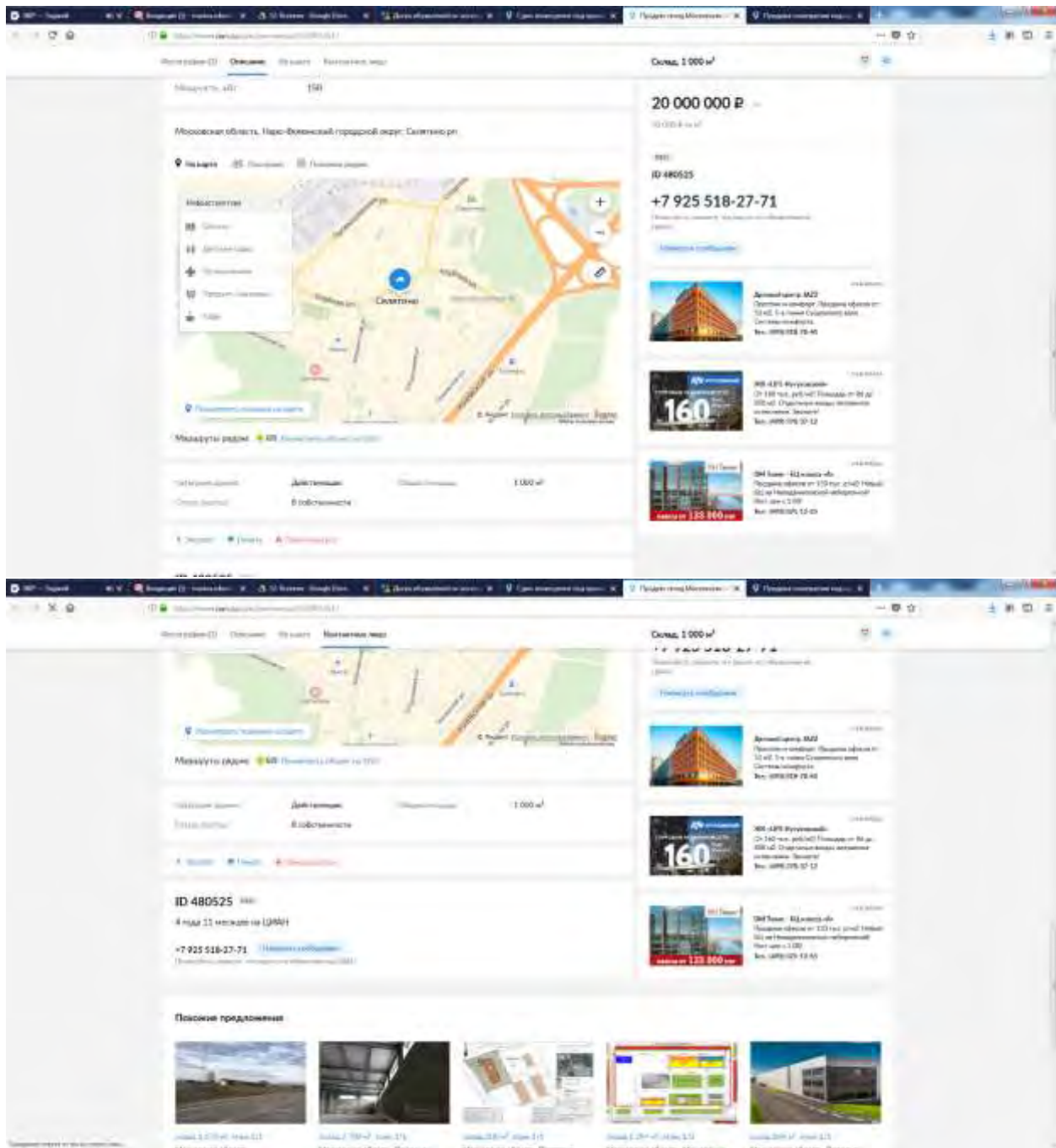
Здание 645 метров производственно-складское. Салитера 45 км от МКАД по Киевскому д/п. Планов офисов 90 и 100 кв. Высота склада 7,5 м. Специализированный гаражи на складе. Парковка с возможностью размещения автомобилей и железнодорожной и транзитному МЖД тракту.

Укажите больше
Задайте интересующие вас вопросы продавцу объявления.
+7 925 518-27-71

Укажите стоимость:	
Цена:	20 000 000 Р
Цена за кв. м:	20 000 Р/кв. м
ИФЕ, % от цены:	3 000 000 Р
Итого:	Свободный договор

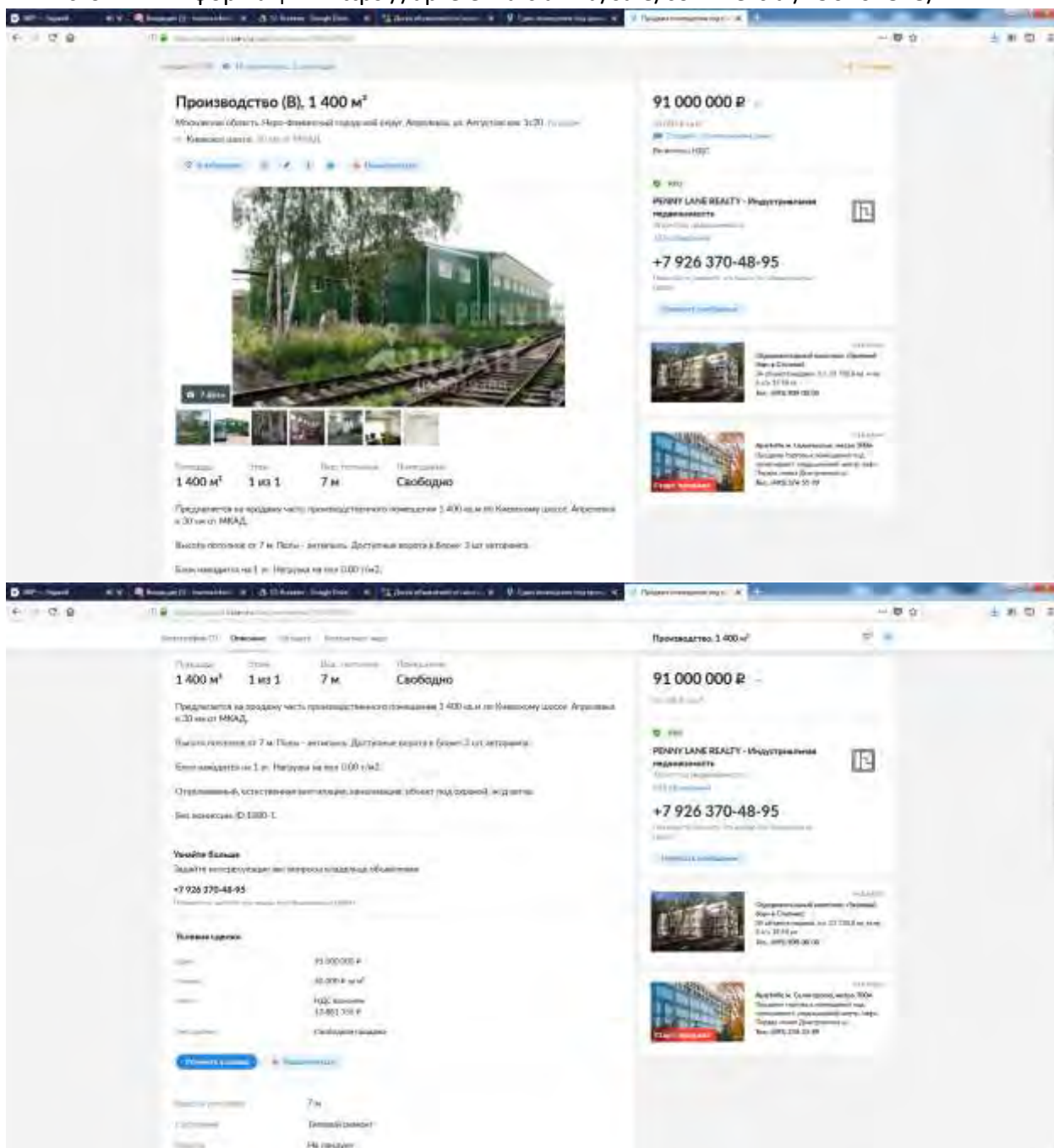
Высота потолка: 7,5 м
Состояние: Только ремонт
Пол: Не заделан
Напольное покрытие: Бетон
Иллюминация: LED

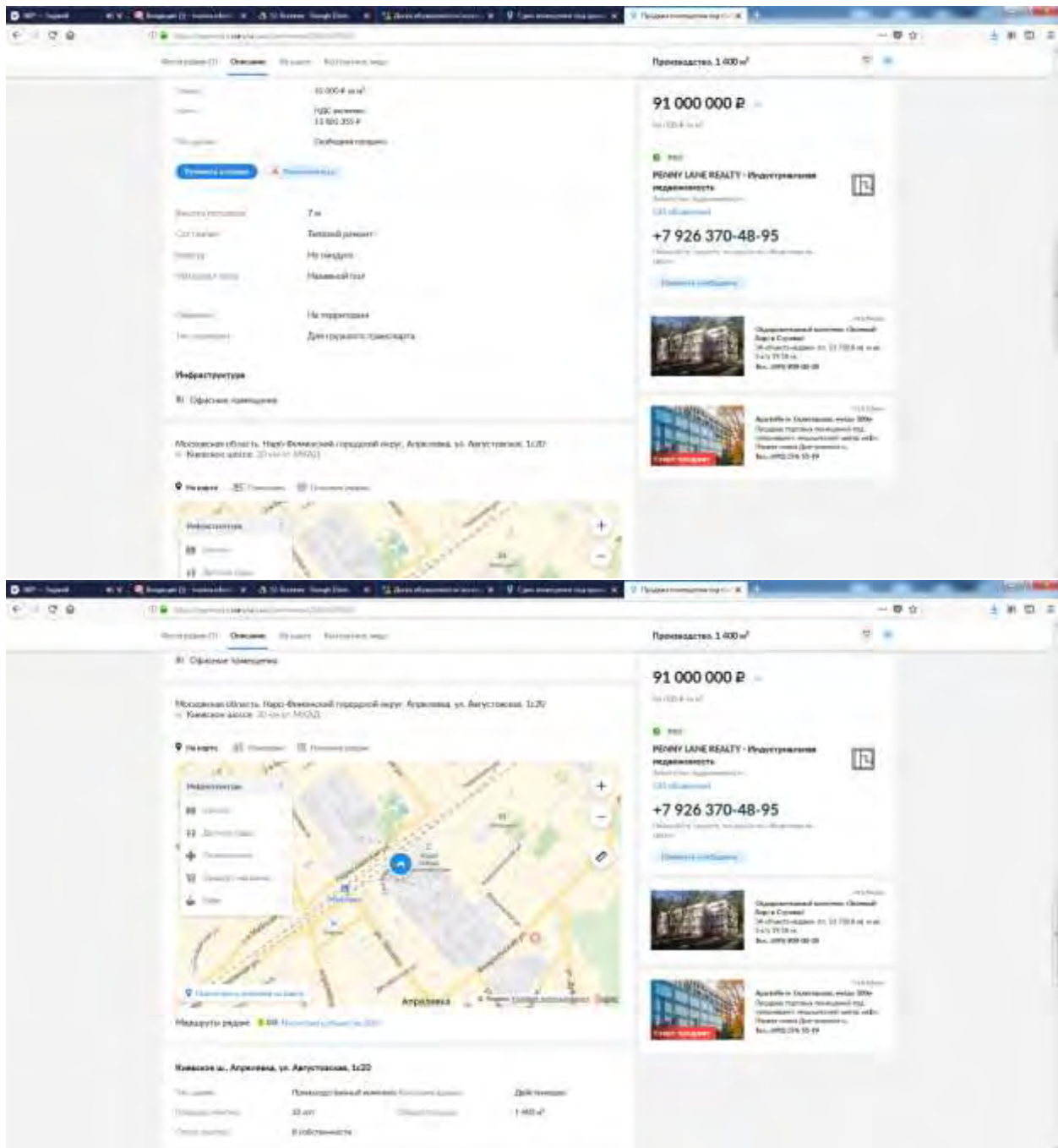
Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Селятино д/п

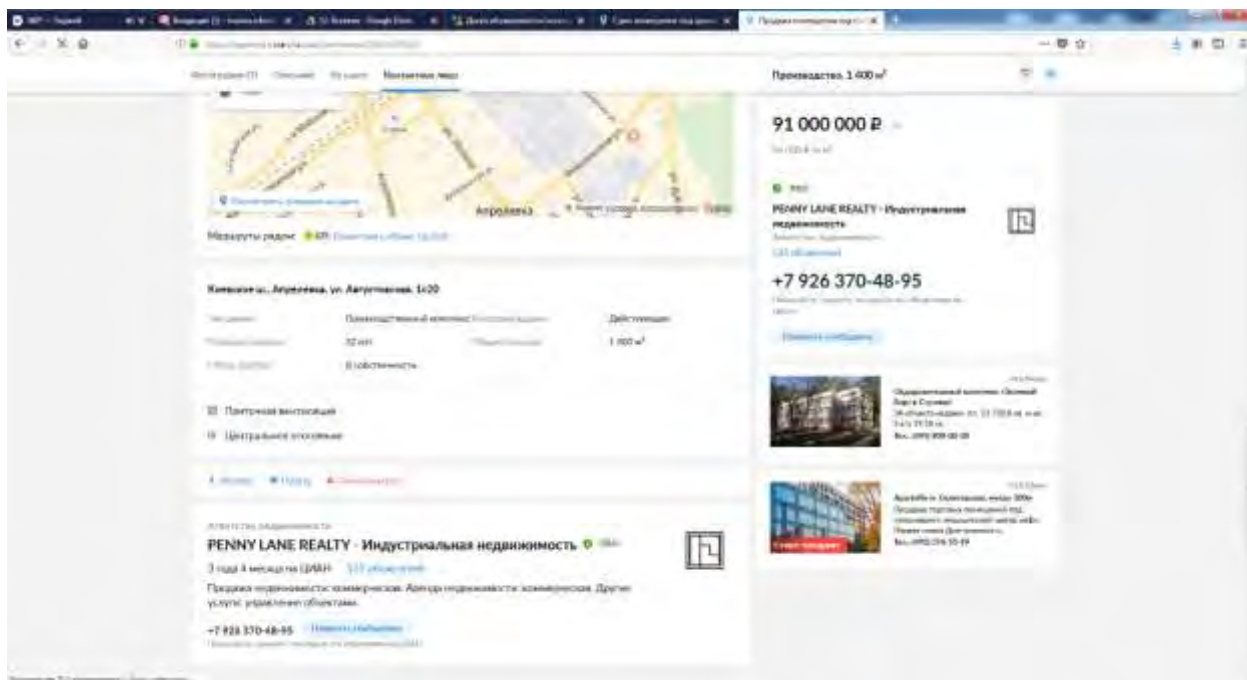


Аналог №10

Источник информации: <https://aprelevka.cian.ru/sale/commercial/190467823/>







Аналоги предложений по аренде производственно-складской недвижимости

Аналог №1

Источник информации: <https://aprelevka.cian.ru/rent/commercial/191036458/>

The image shows two screenshots of a real estate listing on the CIAN website. The top screenshot shows the main listing details, including the title 'Склад, 520 м²', location 'Москва, область, Наро-Финковский городской округ, Агустовская ул.', and price '164 840 Р/мес.'. The bottom screenshot shows the full text description of the property, detailing its location, area, and features.

Склад, 520 м²
Москва, область, Наро-Финковский городской округ, Агустовская ул.
Классификация: Промышл. (ИЖН)

164 840 Р/мес.

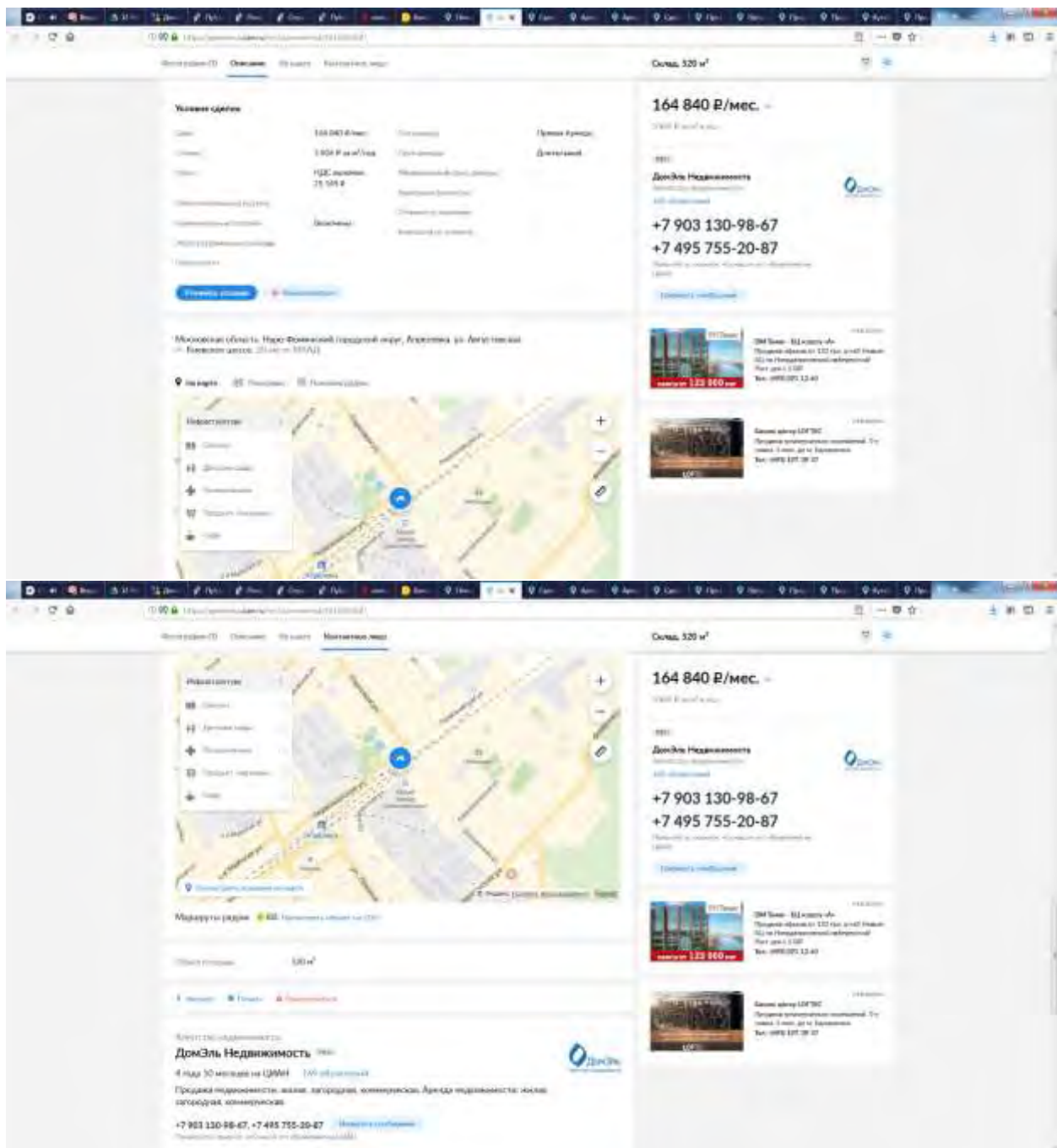
Дом.Эль Недвижимость
+7 903 130-98-67
+7 495 755-20-87

520 м² | 1 на 1 | Свободно

Наро-Финковский городской округ, Агустовская улица, садитесь Склад, общ. пл. 520 кв.м., 1/1 этаж, Сдан в аренду на длительный срок (минимум 6 мес) в районе производства, склад, площадью 520 кв.м. на территории закрытого охраняемого двора, рядом с платформой и Автозаправкой 2 класс района Пасажирский от станции "Жуковская" 300 м. На территории расположены: 2 линии сортовой тары (тип "Шпунт"), склады сырья, материалы (цемент, строительные материалы, кирпич, строительный брус), склады для: ГСМ, и др. ГСМ, и др. ГСМ. Оборудован четырьмя дверями, отдельный вход (1 на 1 этаж). Пол бетон, высота потолка 5,00 м, минераловатный утеплитель. Сделан капитальный ремонт. На территории, вода (подключен к городской водопроводу от МКАД) дождевая с Московского жилого сектора, новое оборудование: машина, вода, машина, уборка территории. Есть в наличии датчики движения и на территории двора, и со стороны внешней дороги. Сварочный аппарат, оборудование в стальной конструкции. Ручная техника: уборочная техника от МКАД 20 км. 2 входа с улицы с стороны внешней дороги, доступ по забору. Бетонная дорожка. Подземные коммуникации: водопровод, Ливневый коллектор и дренаж. могут быть подключены к канализации. Фундамент выполнен из монолитного бетона. Стены выполнены из кирпича. Система отопления: котельная, радиаторы и коллекторы. Газовый котел с системой принудительной подачи воздуха. Канализация 1 этаж.

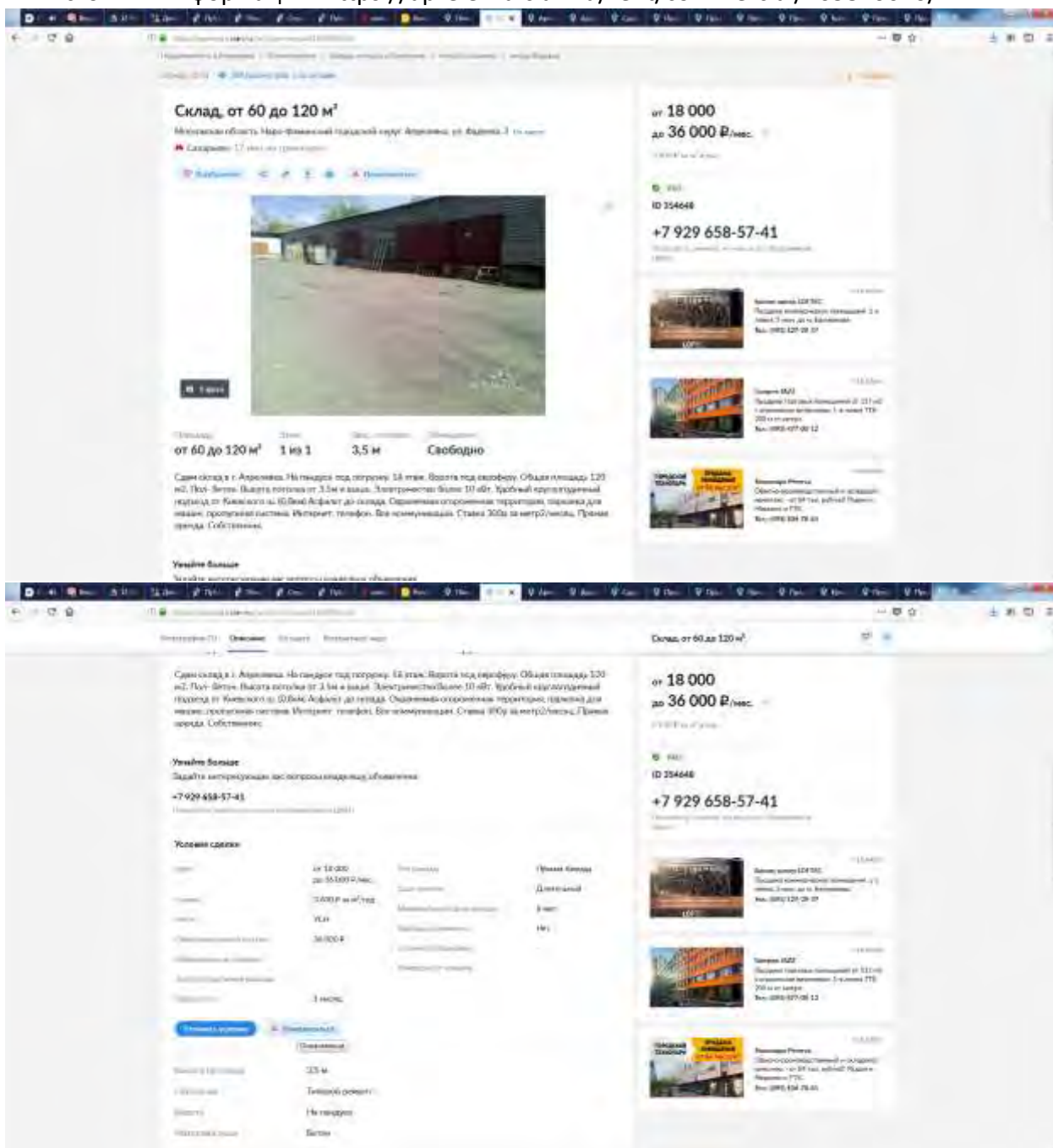
Уникальное предложение
Задайте вопросы и получите консультацию специалиста
+7 903 130-98-67 - +7 495 755-20-87

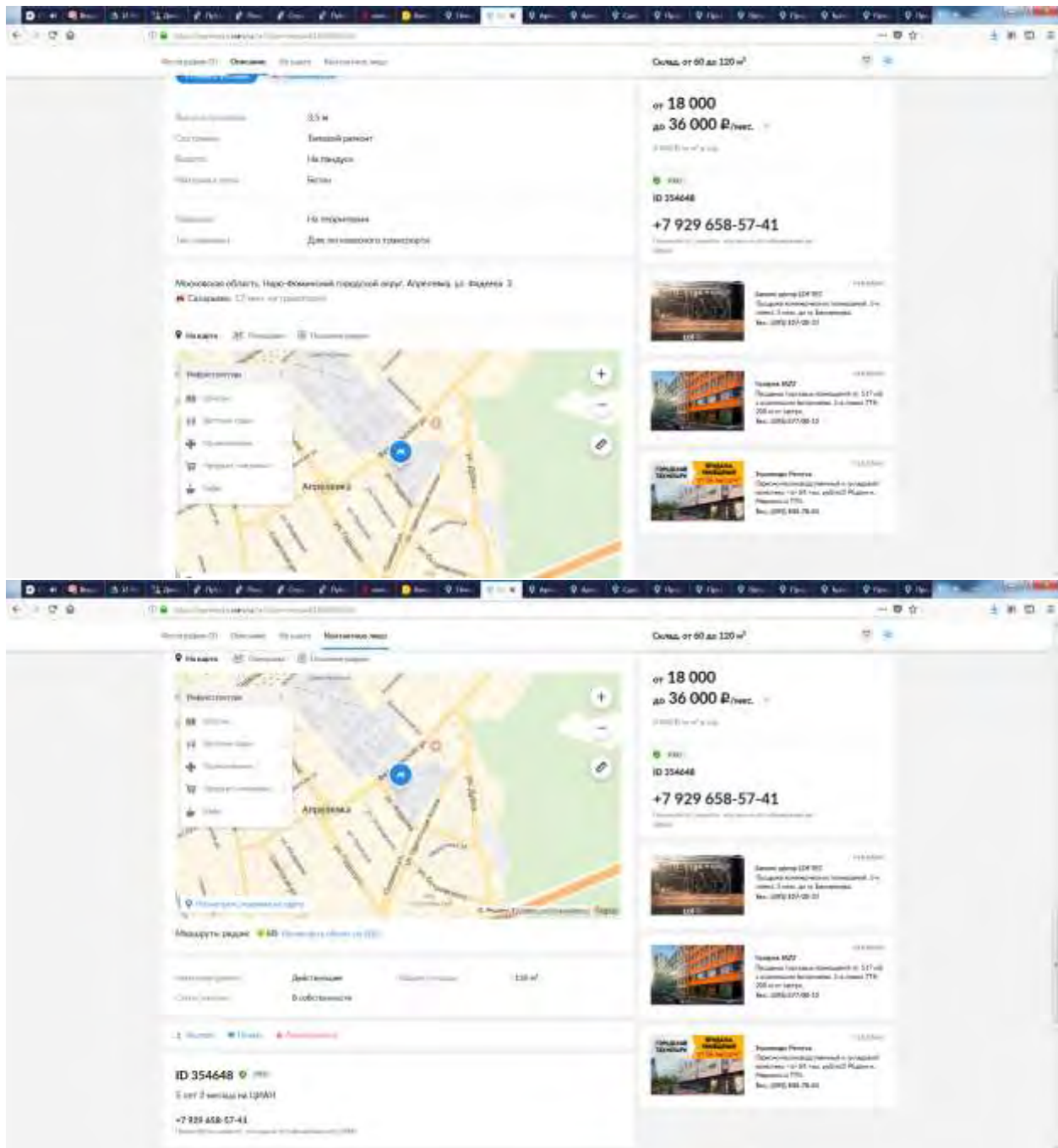
Успешные сделки



Аналог №2

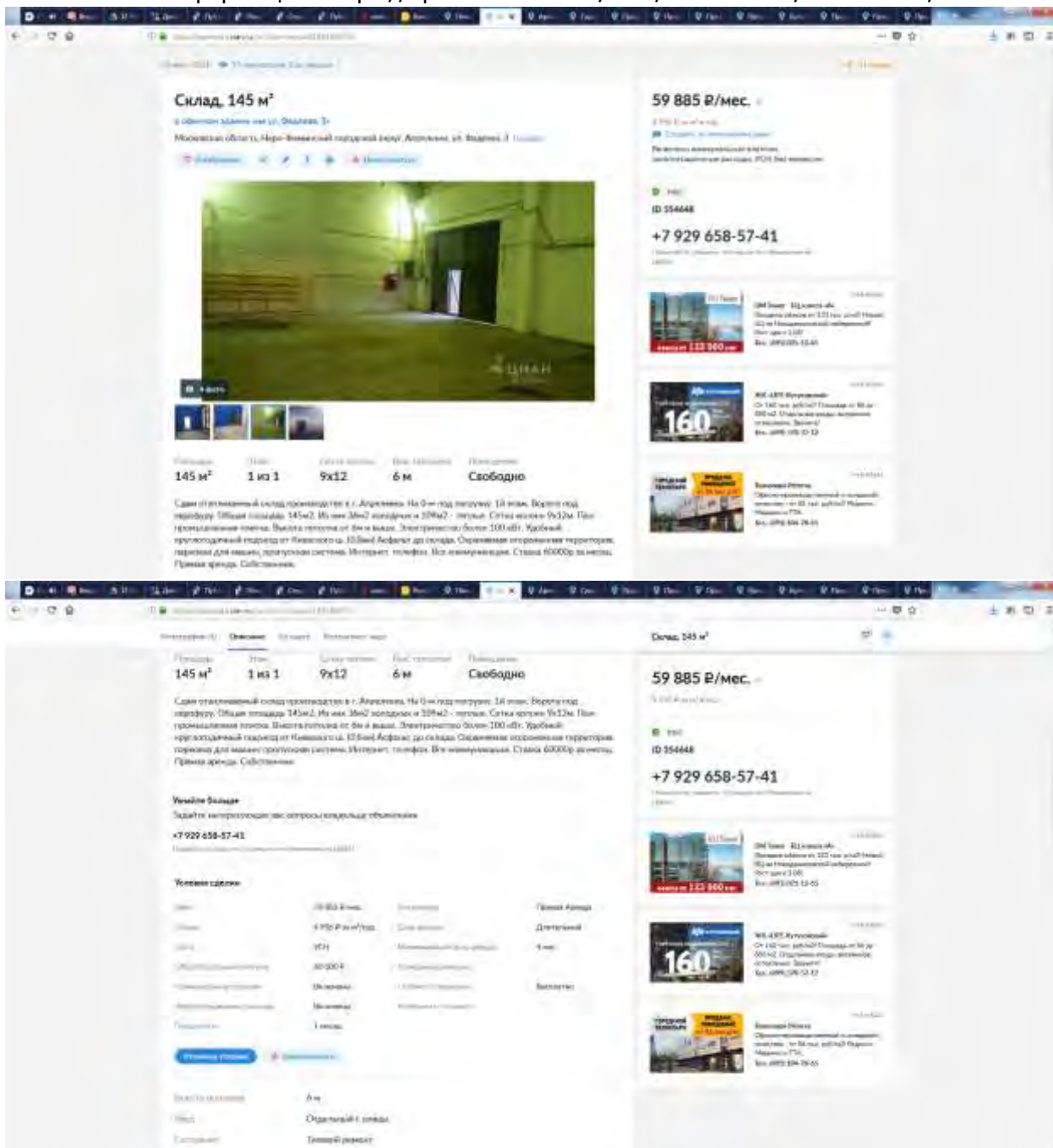
Источник информации: <https://aprelevka.cian.ru/rent/commercial/165840610/>

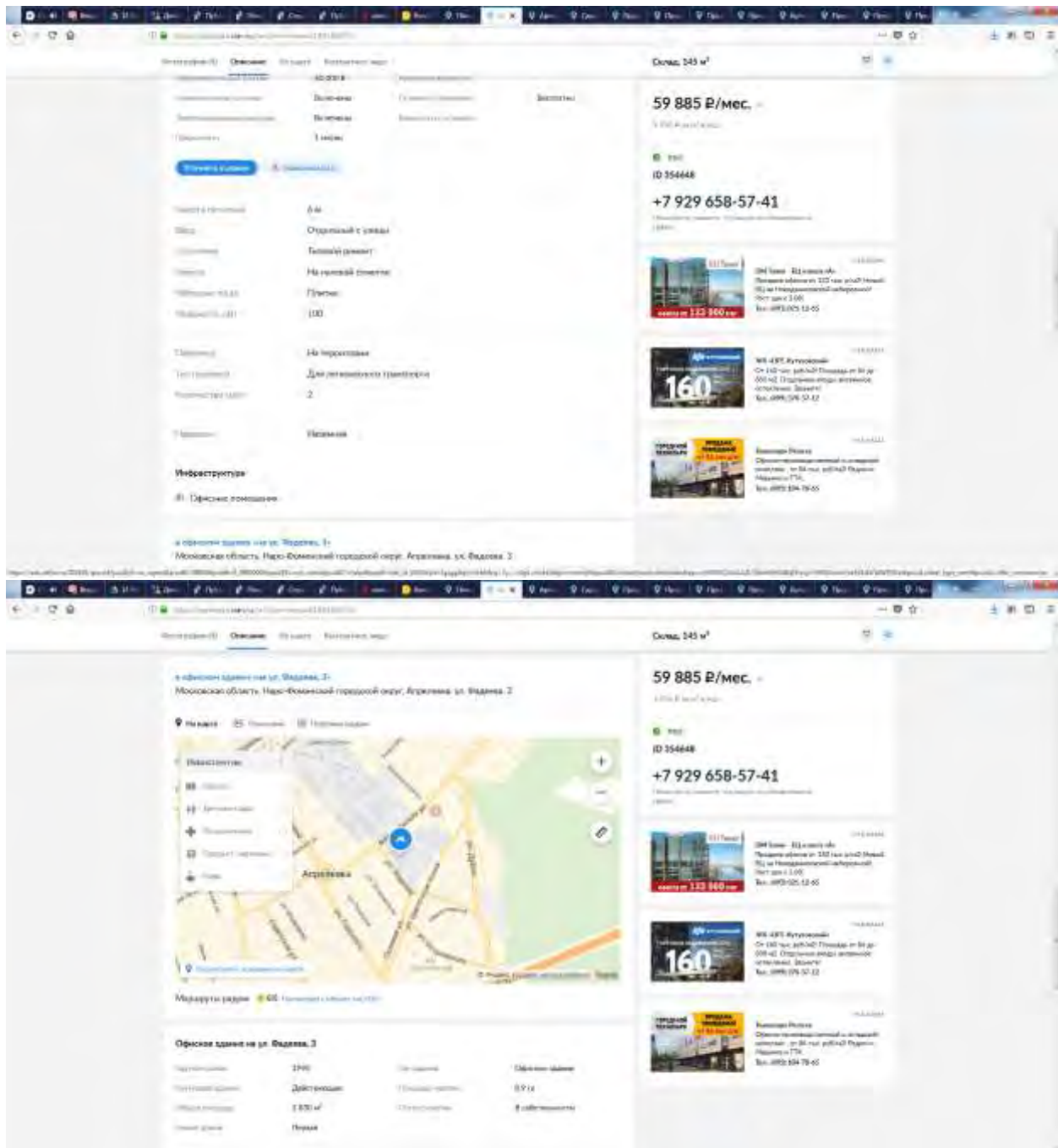


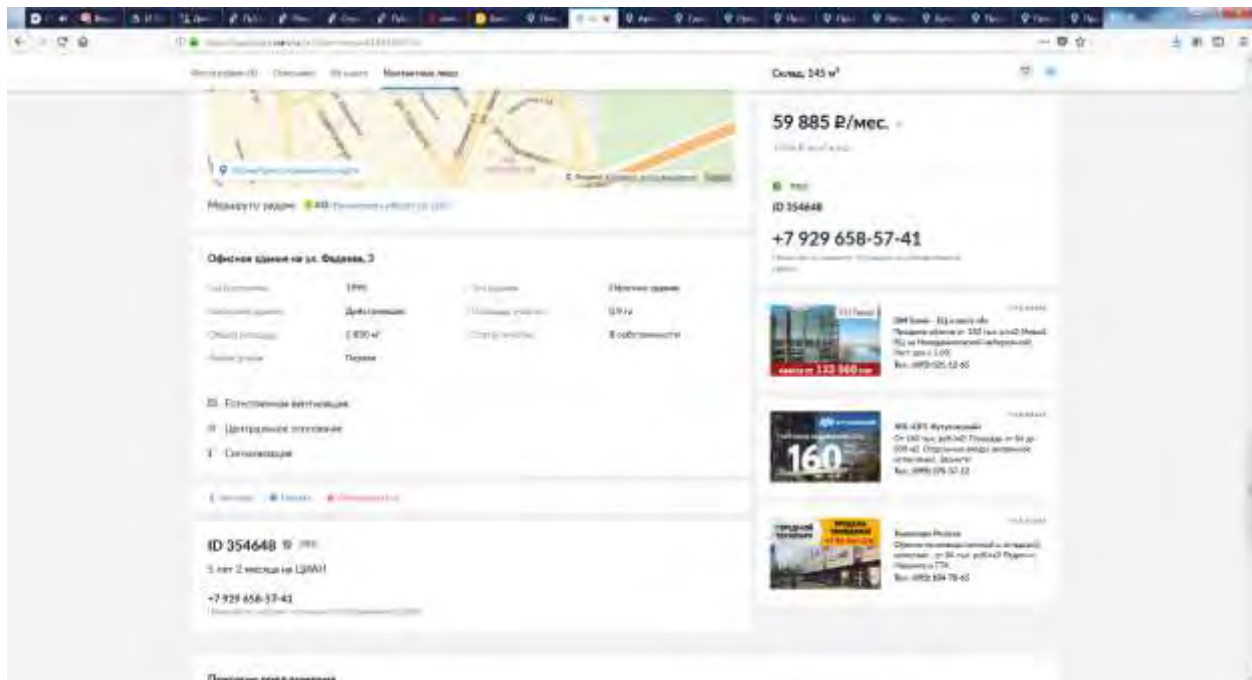


Аналог №3

Источник информации: <https://aprelevka.cian.ru/rent/commercial/189180873/>

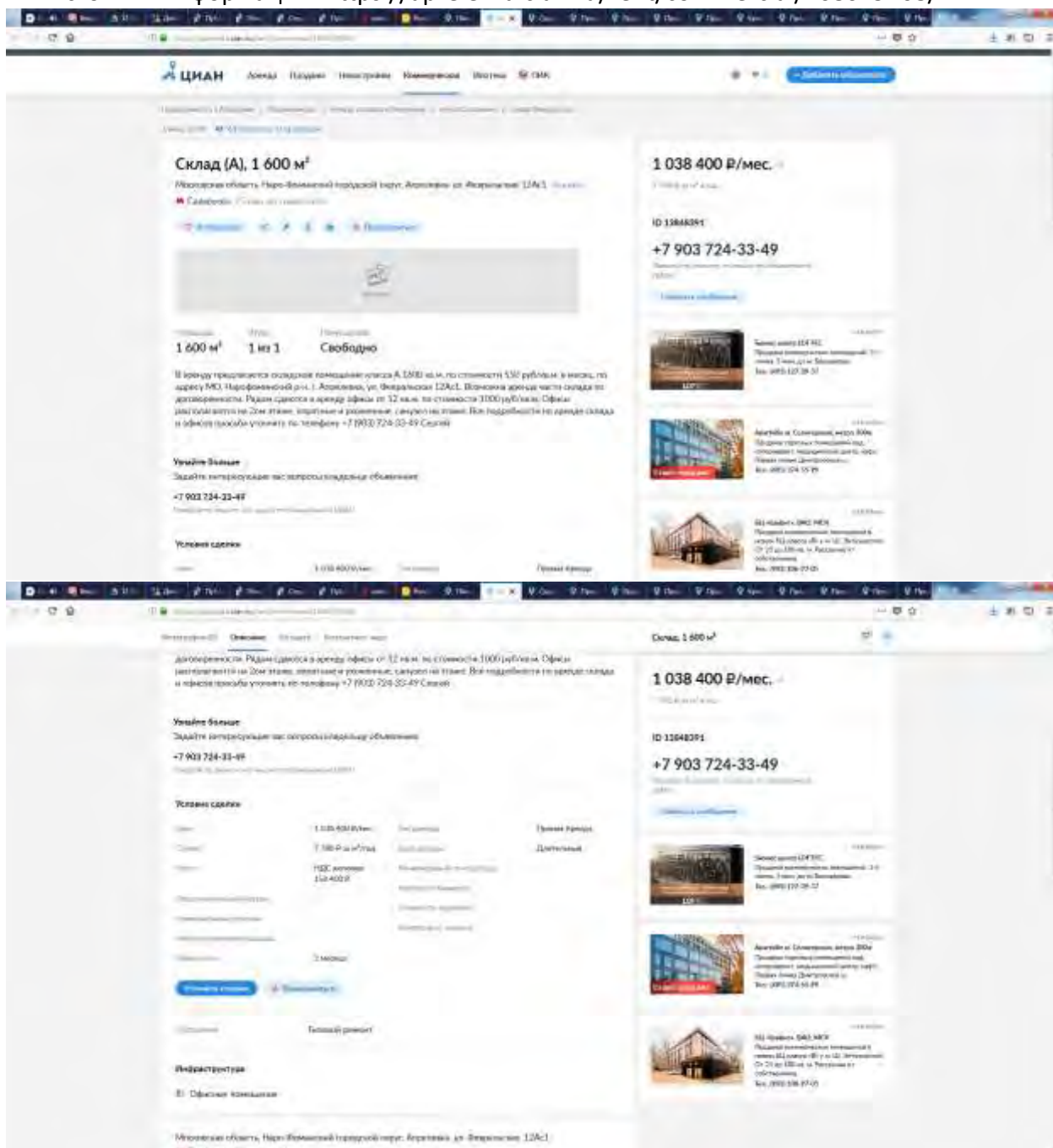


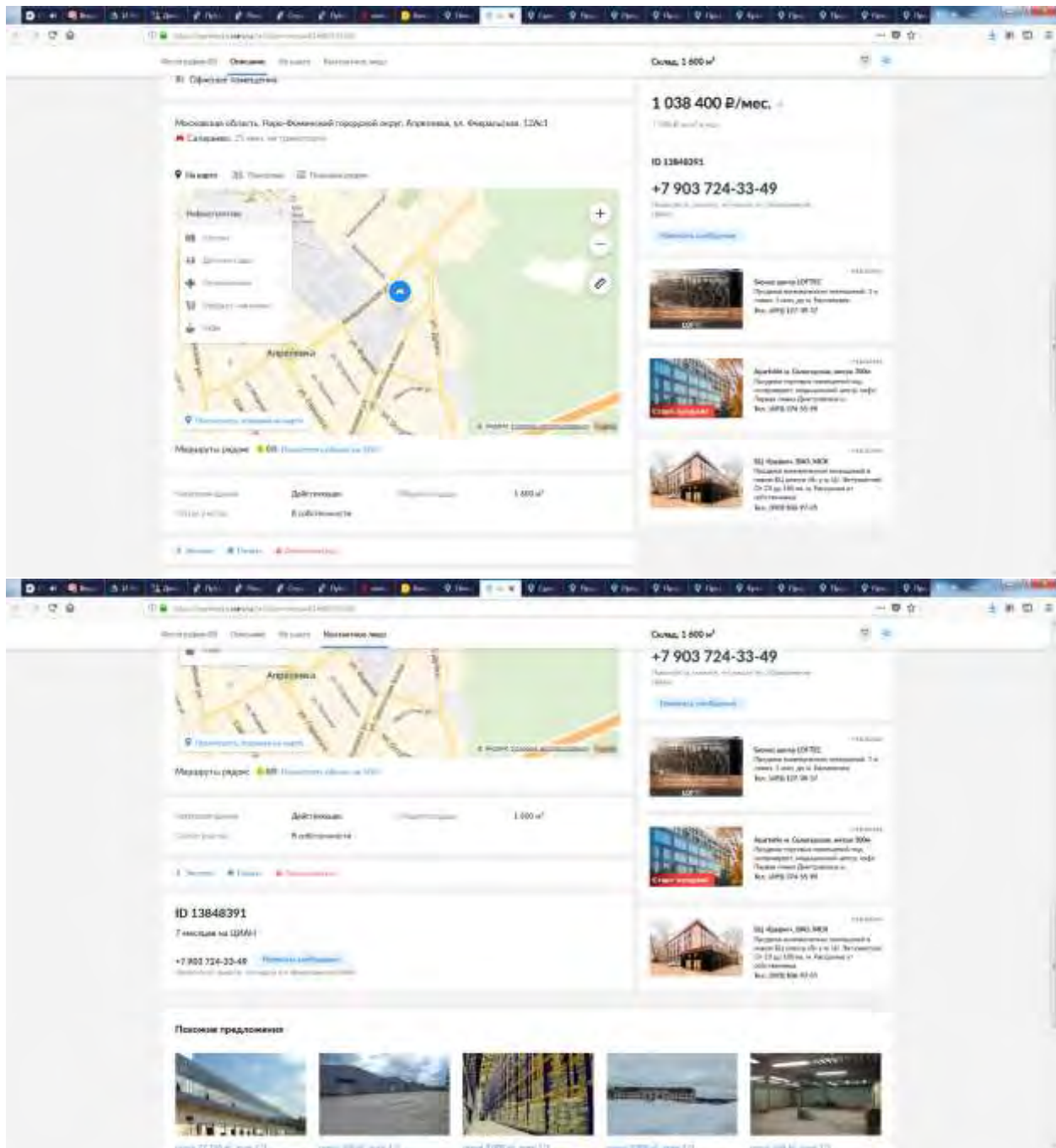




Аналог №4

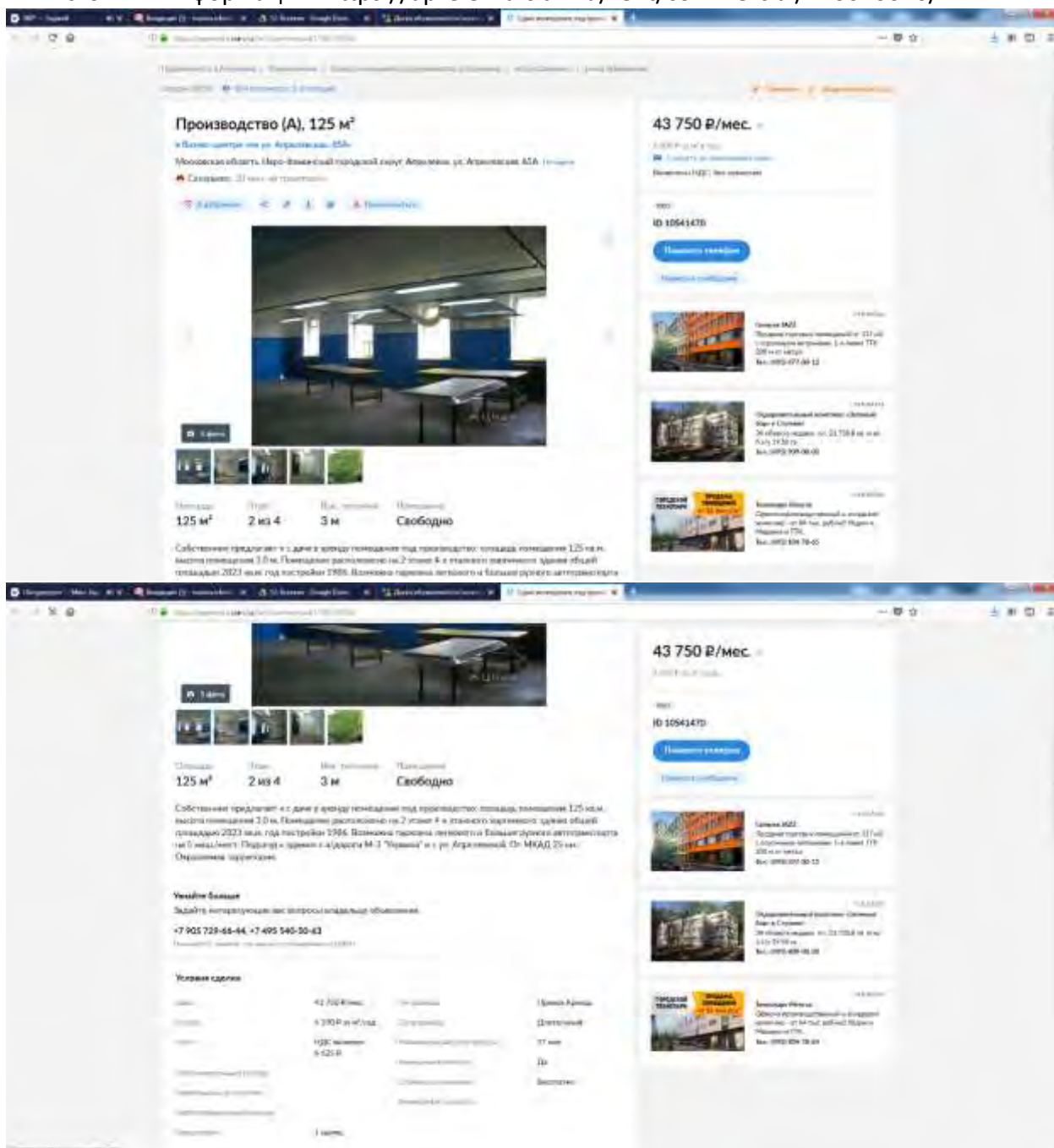
Источник информации: <https://aprelevka.cian.ru/rent/commercial/168019168/>

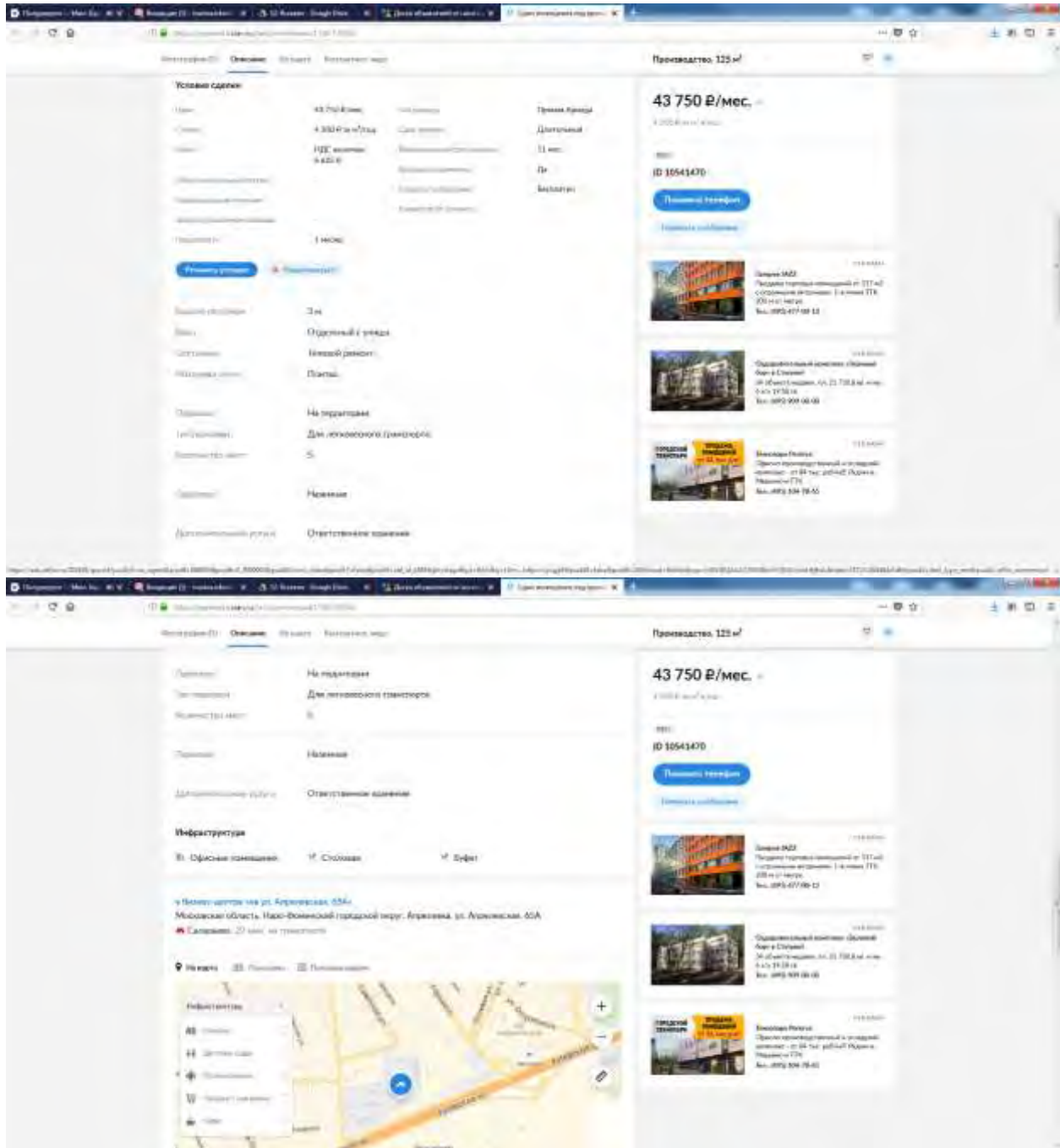


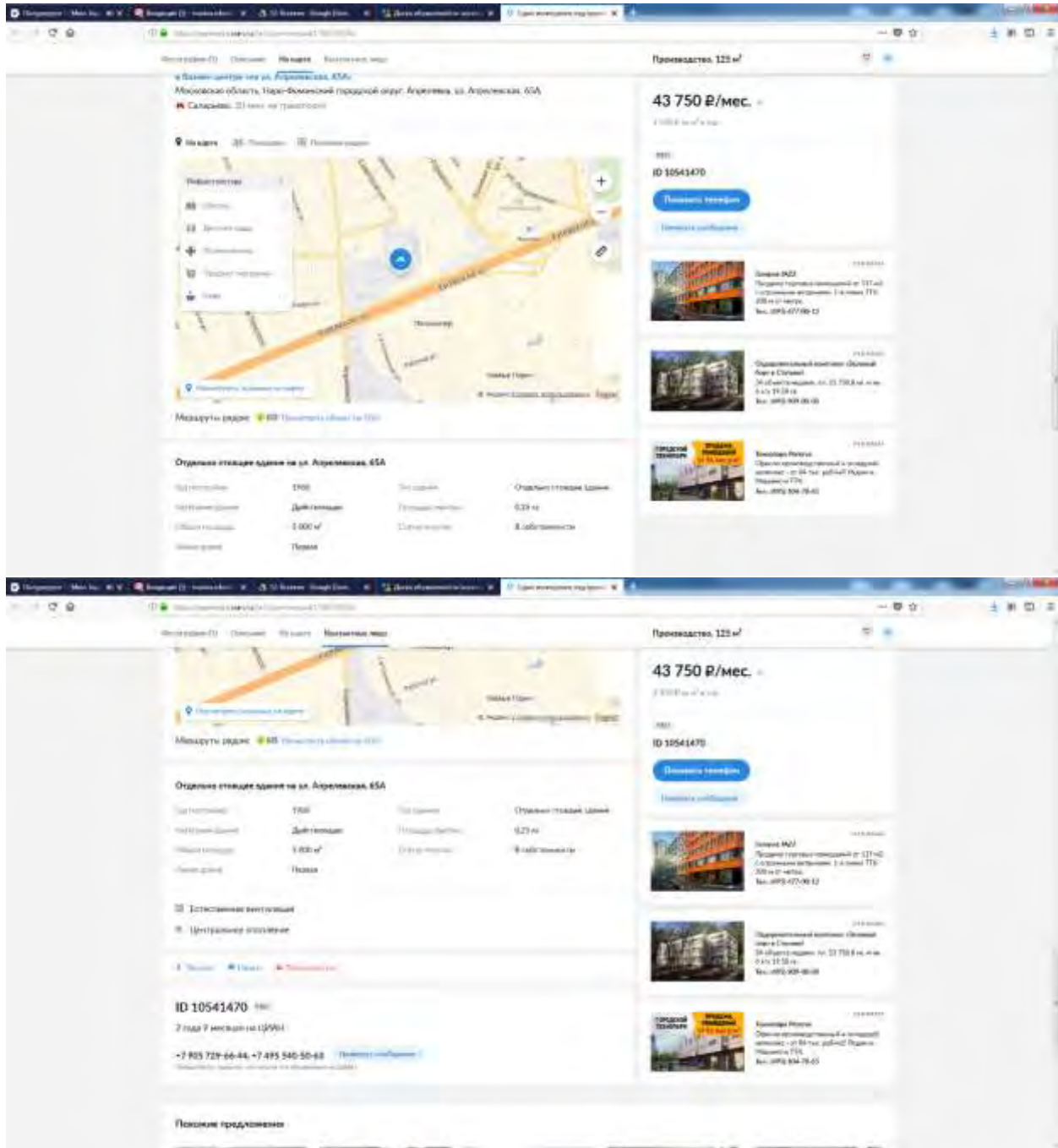


Аналог №5

Источник информации: <https://aprelevka.cian.ru/rent/commercial/170670026/>







Дополнительная информация

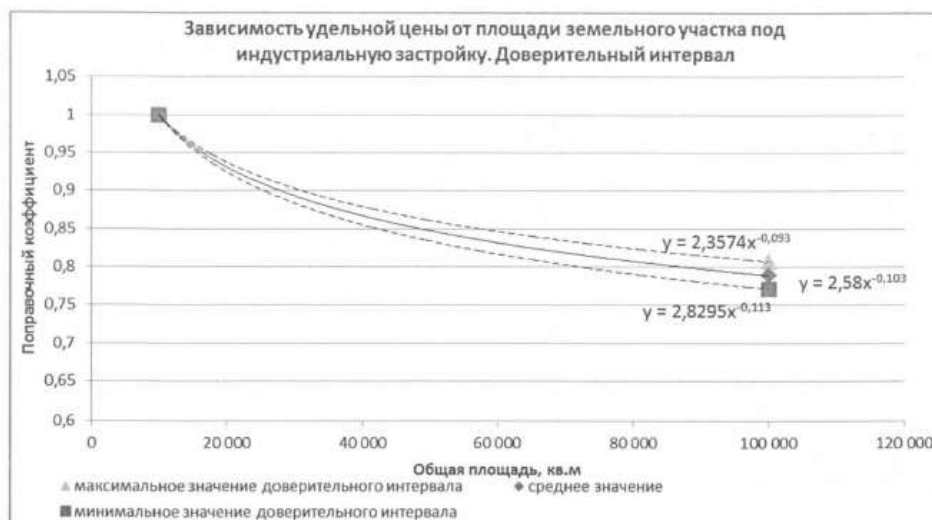
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,15	1,14	1,17



Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношения удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,17

Рисунок 6. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Московской области



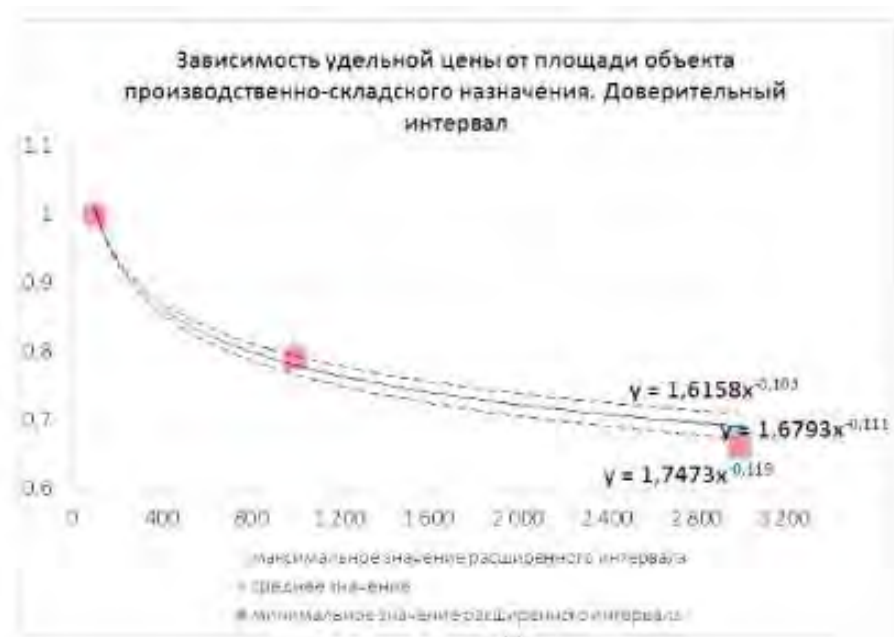
7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,8%	12,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	11,0%	12,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	12,0%	13,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,6%	17,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	11,3%	12,3%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	10,0%	11,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%	9,4%	10,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	10,3%	11,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	14,0%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	9,7%	10,8%

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,16	1,18
Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,81	0,83
Удельная арендная ставка			
Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,16	1,18
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,81	0,80	0,83



**Значения корректировок, усредненные по
городам России, и доверительный интервал**

Таблица 160

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,18	1,22

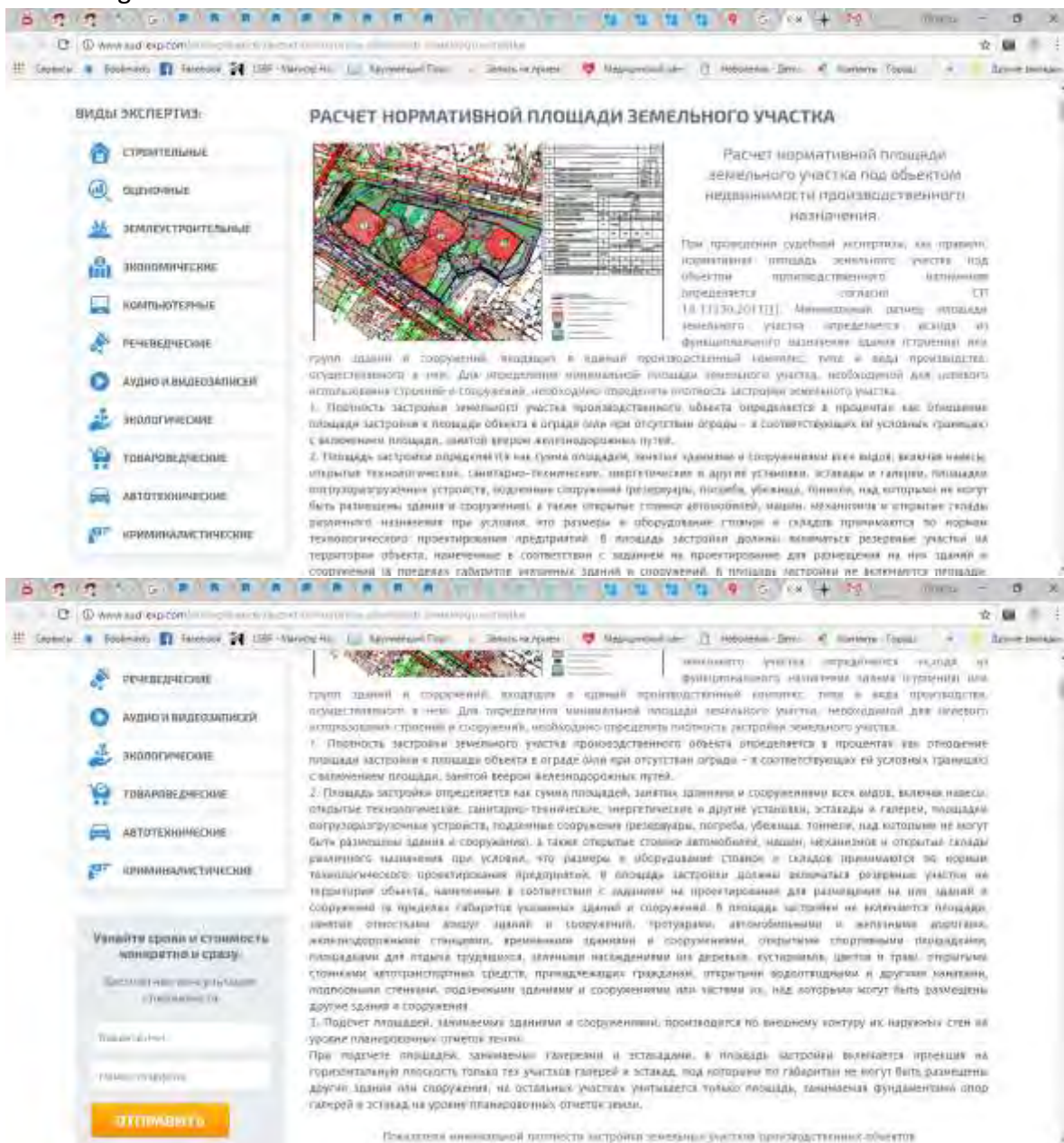
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,88	0,87	0,89

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,69	0,71
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,20	1,23
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,73

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,21	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,55
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

Источник информации: <http://www.sud-exp.com/ouexperience/raschet-normativnoy-ploshchadi-zemelnogo-uchastka>



www.aad-exp.com/информация/список-объектов-объектов-информации-информации

Показана минимальная полнота застройки земельных участков производственных объектов

Отрасль производства	Предприятия (прямой тип)	Минимальная полнота застройки, %
Химическая промышленность	1 Парно-химическая промышленность	28
	2 Азотной промышленности	33
	3 Фосфорных удобрений и других продуктов неорганической химии	32
	4 Садовой промышленности	30
	5 Хлорной промышленности	33
	6 Прочих продуктов основной химии	33
	7 Вискозных волокон	45
	8 Синтетических волокон	50
	9 Синтетических смол и пластмасс	32
	10 Искусств. из пластмасс	50
	11 Лакрасной промышленности	34
	12 Продукты органического синтеза	32
Металлургия	1 Обогащение железной руды и по производству окатышей мощностью, млн. т/год	
	2-20	28
	более 20	32
	2 Дробильно-сортировальные мощности, млн. т/год	
	до 3	22
	более 3	27
	4 Рельсовые и транспортные рудники при открытой способе разработки	27
	5 Подкапные комплексы и другие сооружения рудника при подземном способе разработки	30
	6 Коксовый комплекс	
	без обязательной фабрики	30
с обязательной фабрикой	28	
Щековая металлургия	1 По раздельной схеме и отхода черных металлов	25
	2 Спичково-шахтный и титано-магнетитовый	33
	3 Медноколчедановый	38
	4 Подкапные комплексы и другие сооружения рудника при подземном способе разработки без обязательной фабрики	30
	до 2	30
	5 Медноколчедановый	38
	6 Медноколчедановый	38
	7 Ферро-плавильный	30
	8 Трубинный	45
	9 По производству огнеупорных изделий	32
10 По обжигу огнеупорного сырья и производству порошков и чертлей	28	

www.aad-exp.com/информация/список-объектов-объектов-информации-информации

Металлургия	1 Обогащение железной руды и по производству окатышей мощностью, млн. т/год	
	2-20	28
	более 20	32
	2 Дробильно-сортировальные мощности, млн. т/год	
	до 3	22
	более 3	27
	4 Рельсовые и транспортные рудники при открытой способе разработки	27
	5 Подкапные комплексы и другие сооружения рудника при подземном способе разработки	30
	6 Коксовый комплекс	
	без обязательной фабрики	30
с обязательной фабрикой	28	
Щековая металлургия	1 По раздельной схеме и отхода черных металлов	25
	2 Спичково-шахтный и титано-магнетитовый	33
	3 Медноколчедановый	38
	4 Подкапные комплексы и другие сооружения рудника при подземном способе разработки без обязательной фабрики	30
	до 2	30
	5 Медноколчедановый	38
	6 Медноколчедановый	38
	7 Ферро-плавильный	30
	8 Трубинный	45
	9 По производству огнеупорных изделий	32
10 По обжигу огнеупорного сырья и производству порошков и чертлей	28	

Категория	Подкатегория	Количество
Целлюлозно-бумажная промышленность	1) По объему агломерированного сырья и вместимости поршней и вращающихся	28
	2) По разделке сырья и отхода черной металлургии	25
	3) Автоматические	43
	4) Самоходно-шассийные и тягачи-выкатные	33
	5) Медельные	38
	6) Наддувные компрессоры и другие сооружения рудников при подземном способе разработки без обогащения	
	7) Фабрики мощностью, млн. т/год:	
	а) 1	30
	б) 2	15
	в) 3 и, с обогащением фабрика	30
Угловая промышленность	1) Центральные (групповые) обогащательные фабрики	27
	2) То же, с обогащательными фабриками	30
	3) Центральные (групповые) обогащательные фабрики	23
	4) Угловые и сланцевые шахты без обогащательных фабрик	28
	5) То же, с обогащательными фабриками	26
	6) Центральные (групповые) обогащательные фабрики	23
	7) Электродные	43
Целлюлозно-бумажная промышленность	1) Целлюлозно-бумажные и целлюлозно-картонные	34
	2) Передельные бумажные и картонные, работающие на отработанной целлюлозе и макулатуре	40
Энергетика	1) Электростанции мощностью более 2000 МВт:	
	а) без градирен	24
	б) с градирен	30

Угловая промышленность	1) Угловые и сланцевые шахты без обогащательных фабрик	28
	2) То же, с обогащательными фабриками	26
	3) Центральные (групповые) обогащательные фабрики	23
Целлюлозно-бумажная промышленность	1) Целлюлозно-бумажные и целлюлозно-картонные	34
	2) Передельные бумажные и картонные, работающие на отработанной целлюлозе и макулатуре	40
Энергетика	1) Электростанции мощностью более 2000 МВт:	
	а) без градирен	29
	б) с градирен	30
	в) при наличии градирен	38
	г) с градирен	36
	д) без градирен	30
	е) с градирен	38
	ж) при наличии градирен	33
	з) с градирен	22
	и) без градирен	25
	к) при наличии градирен	33
	л) с градирен	31
	м) без градирен	25
	н) с градирен	33
	1) Теплоэлектроцентрали (ТЭЦ) при наличии градирен:	
а) мощностью до 500 МВт:		
на твердом топливе	28	
на газомазутном топливе	35	
б) мощностью от 500 до 1000 МВт:		

на вращении	29
на газомоторном топливе	30
Эксплуатационной и ремонтно-эксплуатационной участка управления систем и системподсистем (СУ и РСУ)	30
Видео контроля	
Нефтяные и газовые производства	
Земельные участки	38
Нефтегазовые станции (дожимки)	25
Центральные пункты сбора и подготовки нефти, газа и воды, ами и гуд.	35
до 3	37
Установки компрессорного сетевого	35
Компрессорные станции перемычки нефти/газ производительностью, тыс. м ³ /сут	25
до 0	30
Кустовые насосные станции для заводнения нефтяны бассейна	25
Базы промышленного обслуживания нефтедобывающих предприятий и управлений буровых район	45
Базы материально-технического снабжения нефтяной производительности	30
Геофизические базы нефтяной промышленности	50
Паровые и энергетические котлы и котельно- испарительного оборудование	30
Энергетические агрегаты реакторы, паровые гидравлические и газовые турбины и турбокомпрессорного оборудования	30
Дизель, дизель-генераторы и дизельные электростанции на железнодорожном ходу	30
Проходные, дробящие, штабелирующие, отемняющие и чистящие оборудование	50
Оборудование для цветной металлургии	42
Механические краны, выемочные комплексы и третейки, вагоны, вагонетки для руды и принадлежности работ, стружечные установки для добычи угля, позурично-разгрузочные и инвальные машины, гидравлические стелы, вспомогательного оборудования, оборудования для механизированных работ на твердости цехов и других машин и механизмов для горной производительности	42
Электренические машины и механизмы	30
Конвейеры ленточные, скребковые, подвесные ручные, пневматические устройства для контейнерных ручей, талий, телеферро, скапаторов и другого подъемно-транспортного оборудования	37
Лифты	35
Дорожные и полевые составы, автомобильные транспортные магистральные, маневровые и промышленные терминалы, пассажирские и промышленные вагоны, электровозы и дизельные поезда, грузовые вагоны и контейнеры	50
Тормозное оборудование для железнодорожного	30

Машиностроение	
Паровые и энергетические котлы и котельно- испарительного оборудование	30
Энергетические агрегаты реакторы, паровые гидравлические и газовые турбины и турбокомпрессорного оборудования	30
Дизель, дизель-генераторы и дизельные электростанции на железнодорожном ходу	30
Проходные, дробящие, штабелирующие, отемняющие и чистящие оборудование	50
Оборудование для цветной металлургии	42
Механические краны, выемочные комплексы и третейки, вагоны, вагонетки для руды и принадлежности работ, стружечные установки для добычи угля, позурично-разгрузочные и инвальные машины, гидравлические стелы, вспомогательного оборудования, оборудования для механизированных работ на твердости цехов и других машин и механизмов для горной производительности	42
Электренические машины и механизмы	30
Конвейеры ленточные, скребковые, подвесные ручные, пневматические устройства для контейнерных ручей, талий, телеферро, скапаторов и другого подъемно-транспортного оборудования	37
Лифты	35
Дорожные и полевые составы, автомобильные транспортные магистральные, маневровые и промышленные терминалы, пассажирские и промышленные вагоны, электровозы и дизельные поезда, грузовые вагоны и контейнеры	50
Тормозное оборудование для железнодорожного	30

	10) Термозного оборудования для железнодорожного подвижного состава	52
Железнодорожный транспорт	1) Техника подвижного состава железнодорожного транспорта	40
Электротехническое производство	1) Электродвигатели	52
	2) Крупных электрических машин и турбогенераторов	50
	3) Высоковольтной аппаратуры	40
	4) Трансформаторов	45
	5) Низковольтной аппаратуры и электротехнического оборудования	55
	6) Кабельной продукции	45
	7) Электромашин	45
	8) Электроизоляционных материалов	87
	9) Аккумуляторов	55
	10) Полупроводниковых приборов	52
Таблицо-кодовые производства	1) Радиотелевизионная при общей площади производственных зданий, тыс. м ² : до 100	50
	более 100	55
	а) предприятия, расположенные в одном здании (корпус, завод)	60
	б) предприятия, расположенные в нескольких зданиях: одноэтажные	55
	многоэтажные	50
Химическое машиностроение	1) Оборудование и арматура для нефти- и газодобыывания и целлюлозно-бумажной промышленности	50
	2) Промышленной трубопроводной арматуры	55
	1) Металлопродукция: станки, легированная	40
Станкостроение	деревообрабатывающего оборудования	
	1) Кузнечно-прессового оборудования	55
	2) Инструментальные	60
	3) Искусственных алмазов, абразивных материалов и инструментов из них	40
	4) Литые	30
	5) Поковки и штампов	30
	6) Сварочные инструменты для машиностроения	50
	7) Изделия общепромышленного назначения: редукторы, гидрооборудования, фильтрующие устройства, строительные детали	50
Приборостроение	1) Приборостроение, средства автоматизации и системы управления	
	а) при общей площади производственных зданий 100 тыс. м ²	50
	б) при общей площади производственных зданий более 100 тыс. м ²	55
	в) при применении ртуть и свинцовые	30
Химико-фармацевтическое производство	1) Химико-фармацевтическое	32
	2) Медико-инструментальное	44
	3) Медицинских изделий из стали и фарфора	40
Автотранспорт	1) Автомобильные	50
	2) Автоприцепные	55
	3) Автобусы	55

Категория	Подкатегория	Количество
Автомобили	1 Метро-инструментальные	43
	2 Медицинские изделия из стекла и фарфора	48
	3 Автомобильные	50
	4 Автоцикловые	55
	5 Автомобильное оборудование	55
	4 Агрегатов, узлов, деталей	55
Сельскохозяйственного назначения	3 Подшипниковые	55
	1 Тракторные, сельскохозяйственных машин, тракторных и сельскохозяйственных двигателей	52
Строительного назначения	2 Агрегатов, узлов, деталей и деталей в тракторах и сельскохозяйственных машинах	50
	1 Арматура, скреперы, жидкостные и узлы для экскаваторов	50
Производство оборудования	2 Пневматического, электрического инструмента и средств связи механизации	63
	3 Оборудование для исполнительных работ лесозаготовительной и торфяной промышленности	55
	4 Коммунального назначения	57
	1 Технологического оборудования для легкой, текстильной, пищевой, полиграфической и полиграфической промышленности	55
Судостроение	2 Технологического оборудования для торговли и общественного питания	57
	3 Технологического оборудования для легкой промышленности	57
	4 Выпускные приборы и машины	57
Решения судов	Судостроительные	52
	1 Судостроительные решения судов с гребными винтами, т.п.	

Категория	Подкатегория	Количество
Решения судов	1 Судостроительные решения судов с гребными винтами, т.п.	
	1 ГОА	
	до 20	42
	20-30	48
	40-60	55
	60 и более	60
	2 Решения портов	
	1 в категории	
	при ковалевых вариантах	70
	при рудных вариантах	50
10 и 10 вариантов	55	
Лесная промышленность	1 Лесозаготовительные с применением в лесной дорожке МПС	
	без переработки древесины производственной мощностью, тыс. м/год	
	до 400	28
	более 400	35
	с переработкой древесины производственной мощностью, тыс. м/год	
	до 400	23
	более 400	20
	2 Лесозаготовительные с применением в воде (транспортировка путем при отправке леса в штабел) с земной площадкой	17
	без земной площадки	44
	3 То же, при отправке леса в штабелках:	
с земной площадкой производственной мощностью, тыс. м/год		
до 400	38	
более 400	33	

www.aad-exp.com/информация/описание-объектов-экономики/лесная-промышленность

Лесная промышленность

1 Лесозаготовительные с приемником в лесной дороге ЛПС

Без переработки древесины производственной мощности:

тыс. м³/год	
до 400	28
более 400	35

2 Переработка древесины производственной мощностью:

тыс. м³/год	
до 400	23
более 400	20

3 Лесозаготовительные с приемником в едином транспортном пути при отправке леса в склад:

с земной площадкой	17
без земного полотна	48

4 То же, при отправке леса в сортировочный пункт при отправке леса в сортировочный пункт:

с земной площадкой производственной мощности:	
тыс. м³/год	
до 400	30
более 400	33

Без земного полотна производственной мощностью, тыс. м³/год:

до 400	33
более 400	38

5 Финишная обработка стандартных досок, комплектация досками, сборка изделий и упаковка

при поставке сырья и отправке продукции по железной дороге	40
при поставке сырья по воде	45
6 Древесно-стружечная плита	45
7 Фанера	47

www.aad-exp.com/информация/описание-объектов-экономики/лесная-промышленность

Лесная промышленность

1 Карьерно-застывающие при взрыве изделия хлопчатобумажного сырья

20

2 То же, при 25% хлопчатобумажного и 75% открытого хранения хлопчатобумажного сырья

22

3 Хлопчатобумажные пункты

21

4 Выпаловоды

35

5 Пенькозаводы (без роликовой сушилки)

27

6 Первичная обработка шерсти

51

7 Шелководная промышленность

41

8 Текстильные комбинаты с одностанинными главными корпусами

60

9 Текстильные фабрики, размещенные в одностанинных корпусах, при общей площади главного производственного корпуса, тыс. м²

до 50	55
с 50	60

10 Текстильный комбинат

60

11 Верхнего и белого трикотажа

60

12 Швейно-трикотажный

60

13 Швейные

55

14 Кожевенные и первичной обработки кож

30

15 Искусственный мех, обувь, изделия и текстильные материалы

45

16 Комбинат шерстяной

55

17 Меховые и мехово-шубные

55

18 Обувные

55

Хлебобулочная и кондитерская промышленность	
Хлебобулочная промышленность	
Складские запасы при переработке сырья, тыс. т/сут:	
до 3 (включая сырье на остатках хлеба)	35
от 3 до 6 (включая сырье в незавершенных складах)	50
Хлеб - хлебобулочных изделий, производственной мощностью, т/сут:	
до 45	37
более 45	40
Кондитерская изделия	50
Растительного масла, производственной мощностью:	
переработки семян в шрот, т:	
до 400	33
более 400	35
Магариновой продукции	40
Парфюмерно-косметических изделий	40
Виноградный вин и виноторговля	50
Пиво и сода	50
Подшипников конструктор	50
Первичной обработки чистого мяса	40
Ферментации табака	41
Мясная промышленность:	
Мяса в целом убой и обезжириваний	
Мясных консервов, колбас, копченостей и других мясных продуктов	
По переработке молока производственной мощностью в сыру, т:	
до 100	43
более 100	45
Сухого обезжиренного молока, производственной мощностью в сыру, т:	

Молочная промышленность:	
Мяса в целом убой и обезжириваний	
Мясных консервов, колбас, копченостей и других мясных продуктов	
По переработке молока производственной мощностью в сыру, т:	
до 100	43
более 100	45
Сухого обезжиренного молока, производственной мощностью в сыру, т:	
до 5	39
более 5	42
Молочных консервов	45
Сыр	37
Подшипно-дрожжевые, феррохлориды, берилло-литиевые концентраты и по производству премиксов	45
Мелькомбинаты, мукомольные, комбинированные: крахмальные, макаронные, мучающие и хлебобулочные предприятия	41
Заготовки	
Необходимые конструкторские	
По ремонту грузовых автомобилей	
По ремонту тракторов	
По ремонту массы тракторов	
Станции технического обслуживания грузовых автомобилей	
Станции технического обслуживания энергосиловых тракторов	
Пункты технического обслуживания тракторов	

Предприятия		
Ремонт техники	2 Ремонтные предприятия	40
	1 По ремонту грузовых автомобилей	60
	2 По ремонту тракторов	56
	3 По ремонту шасси тракторов	54
	4 Станции технического обслуживания грузовых автомобилей	40
	5 Станции технического обслуживания энергомеханических тракторов	40
	6 Пункты технического обслуживания тракторов, бульдозеров и других специализированных 57	
	отрядов районных объединений Россельхозтехники	
	7 Базы торговли областные	57
	8 Базы торговли (районные и межрайонные)	34
Материалы промышленности	9 Базы минеральных удобрений, известковых материалов, доломитов	35
	10 Склады химических средств защиты растений	57
	1 Запасные склады изделий	61
	2 Художественной керамики	56
	3 Художественных изделий из металла и камня	52
	4 Духовых музыкальных инструментов	56
	5 Инструменты и сувениры из дерева	53
	6 Инструменты из металла	61
	7 Шаговые изделия	74
	8 Изделия более двух этапов	60
9 Промышленные предприятия (службы быта при объектах площади производственных зданий более 2000 м ² , по		

Производство строительных материалов	2 Художественной керамики	56
	3 Художественных изделий из металла и камня	52
	4 Духовых музыкальных инструментов	56
	5 Инструменты и сувениры из дерева	53
	6 Инструменты из металла	61
	7 Шаговые изделия	74
	8 Изделия более двух этапов	60
	9 Промышленные предприятия (службы быта при объектах площади производственных зданий более 2000 м ² , по изготовлению и ремонту одежды, ремонту радиотелевизионной и фабричной швейной промышленности и ремонту обуви, ремонту сложной бытовой техники, фабричной кондитерии и кондитерии, унифицированные блоки предприятий высшего обслуживания типа А, ремонту и изготовлению мебели	60
	1 Цементные	
	2 другим способом производства	15
3 другим способом производства	17	
4 Асбестоцементные изделия	40	
5 Превышающие израсходованный железобетонных изделий/объемов веса производственной мощностью 3000 т/год		
6 Железобетонные материалы: труб производственной мощностью 60 тыс. м/год	40	
7 Кирпичные блоки, панели и другие конструкции из кирпича и изделий силикатобетона производственной		

Продукты (то Строительных материалов)	Единица измерения	Цена
Цементные		
1 Суши способом производства	тыс. м³/год	35
2 Мокрый способом производства	тыс. м³/год	37
3 Асбестоцементных изделий	тыс. м³/год	40
4 Производство неармированных железобетонных элементов для производственной мощностью 9000 тыс. м³/год	тыс. м³/год	40
5 Железобетонных чаш для производственной мощностью 60 тыс. м³/год	тыс. м³/год	40
6 Крупные блоки, панели и других конструкций из чистого и полнотелого железобетона производственной мощностью, тыс. м³/год	тыс. м³/год	45
700		50
8 Железобетонные изделия конструкций для жилищно-коммунального и дорожного строительства производственной мощностью 40 тыс. м³/год	тыс. м³/год	50
9 Железобетонных конструкций для гидротехнического и дорожного строительства производственной мощностью 15000 тыс. м³/год	тыс. м³/год	50
10 Сборные железобетонные и железобетонные конструкции для сельского производственного строительства производственной мощностью, тыс. м³/год	тыс. м³/год	50
100		55
11 Железобетонных изделий для строительства инвентарных производственной мощностью до 10 тыс. м³/год	тыс. м³/год	55
12 Производство кабинеты для изготовления		

13 Производственной мощностью до 10 тыс. м³/год		55
14 Сельского строительства кабинеты для изготовления конструкций для производственного строительства		55
15 Обожженного глиняного кирпича и черепицы белого цвета		42
16 Силикатного кирпича		45
17 Водосточные желоба для поликарбонатных, алюминиевых, стальных, керамических изделий для облицовки фасадов зданий		45
18 Водосточные керамические трубы		45
19 Водосточные стальные трубы		45
20 Гравийно-сортировочные при разработке месторождений способом гидромеханическим производственной мощностью, тыс. м³/год		35
200-1000		35
200 (сборно-разборные)		38
21 Гравийно-сортировочные при разработке месторождений гидравлическим способом производственной мощностью 500-1000 тыс. м³/год		40
22 Дробильно-сортировочные при разработке месторождений гидравлическим способом производственной мощностью, тыс. м³/год		40
400-1000		40
200 (сборно-разборные)		40
23 Аспальтового грунта из топ. ТЭЦ и керита		40
24 Водяного пара (с производством пара) турбинами при применении в качестве топлива природного газа		55
25000		50
26 Минеральной ваты и изделий из нее, вермикулитовых и		45

18	Дробино-сортировочные по переработке отходов	
	однооборотного порода производительной мощностью тыс. шт./год	
	400-1600	27
	200-асборно-разборные	30
	19 Агломерированного гравия из щеб. ТЭЦ и карьера	40
	20 Всученного порита с проведением гидротехнических работ при применении в качестве теплоизоляции природного газа	55
	мазута	50
	21 Минеральной ваты в изделиях из нее, вермикулитовых и перлитовых тепло- и звукоизоляционных изделий	45
	22 Известня	30
	23 Известняковой муки и сырьевых тоннаж	37
	24 Стекла панночного, полированного, архитектурно-строительного, технического и стекловолокна	38
	25 Обогатительные кварцевого песка производительной мощностью 100-300 тыс. т/год	27
	26 Зубчатые консервной стальной тары, алюминевые стальной посуды и хрустальной посуды	43
	27 Строительного, технического, санитарно-технического (железа, фарфора и полуфарфора)	46
	28 Стальные строительные конструкции из тол. листе из (рубл.)	39
	29 Стальные конструкции для мостов	45
	30 Алюминевые строительные конструкции	60
	31 Монтажные (для ВВП и автоматики, сантехнических) и электронических готовых	60
	32 Технологические металлоконструкций + узлов трубопровода	48

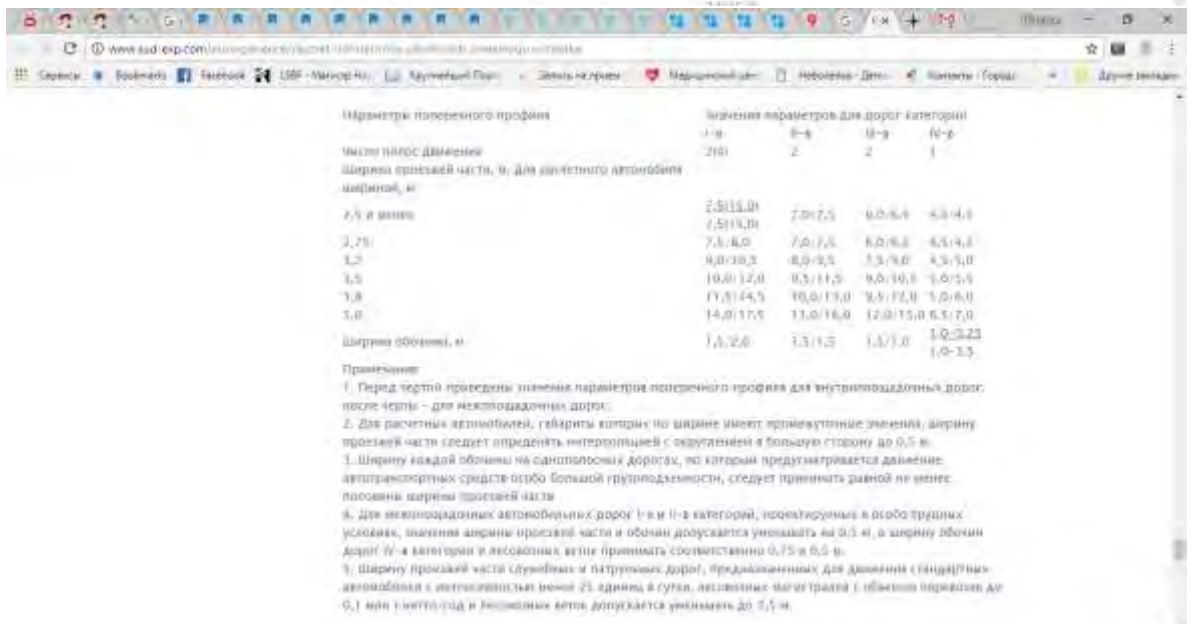
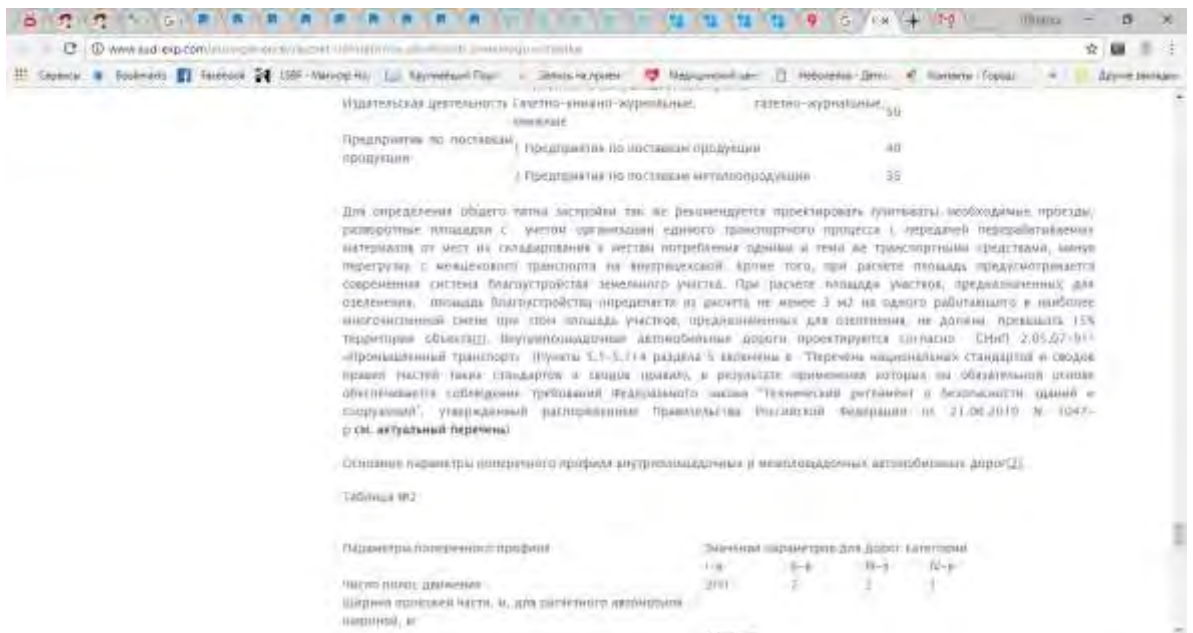
	33 По ремонту строительных машин	63
	34 Объединенные предприятия специализированных производств организаций с полной механизацией	50
	35 Базы механизации	55
	36 Базы механизации строительства	47
	37 Базы управления производственно-технической организацией строительных и монтажных трестов	60
	38 Спорные базы общестроительных предприятий многопрофильных колонн (ТМБ)	40
	39 Спорные базы специализированных отраслевых механизированных колонн (ТМБ)	30
	40 Автотранспортные предприятия строительных организаций из 300 и 300 специализированных большестроительных автомобилей и автобусов	40
	41 Паркин	
	на 150 автомобилей	48
	на 250 автомобилей	50
	Услуги по обслуживанию и	
	ремонту транспортных средств	
	1 По капитальному ремонту грузовых автомобилей	60
	2 По ремонту агрегатов грузовых автомобилей и автобусов мощностью 10-60 тыс. капитальных ремонт в год	65
	3 По ремонту автобуса с применением готовых агрегатов	60

Услуги по обслуживанию (в т.ч. капитальный ремонт) грузовых автомобилей	транспортом вместимостью 2-10 тыс. капитальных ремонтов в год	60
2 По ремонту агрегатов грузовых автомобилей и автобусов вместимостью 10-20 тыс. капитальных ремонтов в год		85
3 По ремонту автобусов с применением готовых агрегатов вместимостью 1-2 тыс. ремонтов в год		60
4 По ремонту агрегатов легковых автомобилей вместимостью 10-60 тыс. капитальных ремонтов в год		65
5 Централизованного восстановления деталей		65
6 Грузовые автостанции на 300 автомобилей при независимом выезде, %		
100		45
50		51
7 Грузовые автостанции на 300 и 100 автомобилей при независимом выезде, %		
100		50
50		55
8 Автобусные парки при количестве автобусов		
100		50
500		55
700		60
9 Таксопарковые базы при количестве автомобилей		
100		52
500		55
100		56
1000		58
10 Грузовые автостанции при отпарке грузов 500-1500 т/сут.		53
11 Централизованного технического обслуживания на 1200...		

11 Централизованного технического обслуживания на 1200 автомобилей		45
12 Станции технического обслуживания легковых автомобилей при количестве базиса		
5		20
10		24
25		30
50		40
13 Автозаправочные станции при количестве парковочных мест		
100		13
более 200		16
14 Дорожно-ремонтные пункты (ДРП)		29
15 Дорожные участки (ДУ)		32
То же, с дорожно-ремонтным пунктом		32
То же, с дорожно-ремонтным пунктом технической помощи		34
16 Дорожно-строительное управление (ДСУ)		40
17 Цементно-бетонные производственные, тыс. в год		
30		42
60		47
120		51
18 Асфальтобетонные производственные, тыс. т/год		
30		36
60		44
120		48
19 Бетонные базы прирельсовые		31
пригородные		27
20 Базы песка		48
..		

Код	Наименование	Единица измерения	Количество
20	Базы пещей		40
21	Печи для изготовления железобетонных конструкций мощностью 4 тыс. м³/год		35
Работы/услуги	1 Работы по обслуживанию производственной мощности, т/сут.		40
	до 10		40
	более 10		40
Нефтепереработка	2 Работы по		45
	1 Нефтеперерабатывающей мощности		40
	2 Производство синтетического каучука		32
	3 Садовой промышленности		42
	4 Швейной промышленности		55
Горнодобывающая	5 Промышленности (разведочные скважины)		55
	6 Производство резиновой обуви		55
	1 Базы производственные и материально-технического снабжения геологоразведочных управлений и трестов		40
	2 Производственные базы при разведке на нефть и газ с годовым объемом работ, тыс. м, до		
	30		40
	40		45
	100		50
	3 Производственные базы геологоразведочных экспедиций при разведке на твердые полезные ископаемые с годовым объемом работ, тыс. руб.		
	до 500		32
	более 500		35

Код	Наименование	Единица измерения	Количество
Горнодобывающая	4 Производственные базы геологоразведочных экспедиций при разведке на твердые полезные ископаемые с годовым объемом работ, тыс. руб.		
	до 500		32
	более 500		35
	4 Производственные базы партий при разведке на твердые полезные ископаемые с годовым объемом работ, тыс. руб.		
	до 500		32
	более 500		35
	5 Наземные комплексы разведочных шахт при подземном способе разработки без обогащения фабрики		20
	6 Обогащение мощностью до 30 тыс. т/год		25
	7 Дробильно-сортировочные мощности до 30 тыс. т/год		20
	8 Газовые промышленные сооружения, установки		
Газовая промышленность	Комплексной подготовки газа, компрессорные станции		35
	подземных скважин газа		
	компрессорные станции магистральных газопроводов		40
Нефтепереработка	1 Газификационные пункты подземных скважин		25
	2 Ремонтно-эксплуатационные пункты		45
Издательская деятельность	Газетно-журнальные, газетно-журнальные		30



8. Приложение 2

Документы Заказчика

**Некоммерческая организация адвокатское
бюро «Доктор права» г.Москвы**

121019, г.Москва ул. Никитский б-р, д.12, стр.3 Тел.(факс) 262-9310, 262-2425
ИНН 7703369450, Рег. номер 1037703008530 Банк: ОАО «ОТП Банк» г.Москва
Р/сч. 40703810300000000320 БИК 044525311 Кор. счет 3010181000000000311
Код ОКВЭД 74.11 Код ОКПО 14120185

*Д. Колесников
в работу
снес*

Представителю конкурсного управляющего
АКБ «Легион» (АО)
Медведкову М.В.

Служебная записка

18.01.2018 Получены документы о регистрации права собственности на не реализованное залоговое недвижимое имущество, принятое в счёт погашения задолженности в рамках исполнительного производства в отношении должника Частная акционерная компания «Алмантер Файнэнс Лимитед» (к/д. 02/15-ВКЛ, договор залога 02/15-ЗН-ВКЛВ).

Зарегистрировано следующее имущество:

- Нежил. здание (производственный корпус № 1) пл. 5368,6 кв.м., к/н: 50:26:0000000:5373, по адресу: МО, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина;
- Нежил. здание (трансформат. подстанция №258) пл. 7,1 кв.м., к/н: 50:26:0000000:5370, по адресу: МО, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина;
- Нежил здание(котельной) пл. 82,7 кв.м, к/н: 50:26:0000000:5369, по адресу: МО, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина;
- Нежил. здание (трансформаторная подстанция № 1024) пл. 9,2 кв.м., к/н: 50:26:0000000:5368, по адресу: МО, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина;
- Нежил здание (корпус №2 контрольно-пропускной пункт) пл. 27,8 кв.м., к/н: 50:26:0000000:5380, по адресу: МО, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, 45 км а/д Украина.

С уважением,
Помощник адвоката



Чуйко А. А.

АКБ «ЛЕГИОН»
ВЭСД, № 130-13237
178 1
Получено 22 ЯНВ 2018

3

Акт приема-передачи

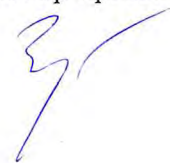
21.01.2018 г.

Представитель АБ «Доктор права» Зубарева Т.В. передала, а представитель конкурсного управляющего АКБ «Легион» (АО) Медведков М. В. принял оригиналы следующих документов:

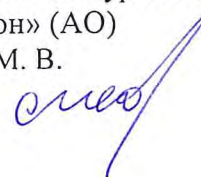
1. Выписка из ЕРГН на объект недвижимости к/н: 50:26:0000000:5373 от 29.12.2017;
2. Выписка из ЕРГН на объект недвижимости к/н: 50:26:0000000:5370 от 29.12.2017;
3. Выписка из ЕРГН на объект недвижимости к/н: 50:26:0000000:5369 от 29.12.2017;
4. Выписка из ЕРГН на объект недвижимости к/н: 50:26:0000000:5368 от 29.12.2017;
5. Выписка из ЕРГН на объект недвижимости к/н: 50:26:0000000:5380 от 29.12.2017;
6. Кадастровый паспорт земельного участка № МО-16/ЗВ-3367367 от 18 ноября 2016.

Передал:
Представитель АБ «Доктор права»

Зубарева Т.В.



Принял:
Представитель конкурсного управляющего
АКБ «Легион» (АО)
Медведков М. В.

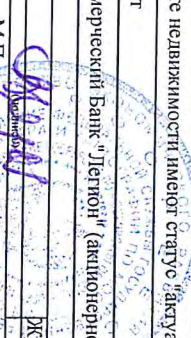


УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Задание		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>29.12.2017</u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:26:0000000:5369		
Номер кадастрового квартала:	50:26:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 142:048-4249		
Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км в/д Украина		
Площадь, м²:	82,7		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Котельная		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2006		
Год завершения строительства:	2006		
Кадастровая стоимость, руб.:	1409967,19		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:26:0000000:44461		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус «актуальные, ранее учтенные»		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Акционерный Коммерческий Банк "Летон" (акционерное общество)		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)			
М.П. 		Жуков В. Н. (подпись, фамилия)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

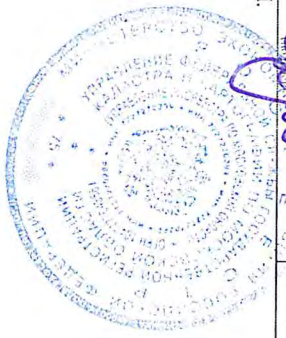
Раздел 2

<small>(на объект недвижимости)</small>			
Здание			
Лист № <u>29.12.2017</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<u>50:26:0000000:5369</u>		

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерный Коммерческий Банк "Легион" (акционерное общество), ИНН: 7750005524, ОГРН: 1097711000100
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:26:0000000:5369-50/026/2017-2 от 28.12.2017
3. Документы-основания:	3.1. 07.11.2017 №17/417119, выдавший орган: Судебный пристав-исполнитель СМО по ИОИД и РЗ УФССП России по Московской области
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ ПОСРЕДСТВО ПРОВЕРКИ ПОДЛИННОСТИ ДОКУМЕНТОВ

М.П. Жуков В. Н. (подпись, фамилия)




УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Задание		
(на объект недвижимости)		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :
29.12.2017		
Кадастровый номер:		50:26:0000000:5368

Номер кадастрового квартала:	50:26:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 142:048-4249
Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км в/д Украина
Площадь, м²:	9.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Трансформаторная подстанция №1024
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2006
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб.:	269995,90
Кадастровые номера ных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	площадь застройки
Получатель выписки:	Акционерный Коммерческий Банк "Летон" (акционерное общество)
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	
МП: 	
	Жуков В. Н. (подпись, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости


Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

(объект недвижимости)			
Лист № <u>29.12.2017</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: <u>50:26:0000000:5368</u>		Всего листов выписки: _____	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерный Коммерческий Банк "Легия" (акционерное общество), ИНН: 7750005524, ОГРН: 1097711000100
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:26:0000000:5368-50/026/2017-2 от 28.12.2017
3. Документы-основания:	3.1. Постановление о провозглашении государственной регистрации права собственности от 07.11.2017 №17/417119, выдавший орган: Судебный пристав-исполнитель СМО по ИОИД и РЗ УФССП России по Московской области
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(подпись, наименование должности)


М.П.  Эксов В. Н. (подпись, фамилия)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГЕОДЕЗИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Задание		<small>(для объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>29.12.2017</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:26:0000000:5380		
Номер кадастрового квартала:	50:26:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 142:048-4249		
Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, г. Адреплевка, 45 км в/д Украина		
Площадь, м²:	27,8		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Корпус №2 контрольно-пропускной пункт		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2006		
Год завершения строительства:	2006		
Кадастровая стоимость, руб.:	795032,18		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:26:0000000:44463		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Акционерный Коммерческий Банк "Легион" (акционерное общество)		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>			
М.П. 		Жуков В. Н.	
		<small>(подпись, фамилия)</small>	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Задание		<small>(тип объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>29.12.2017</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: <u>50:26:0000000:5380</u>		Всего листов выписки: _____	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерный Коммерческий Банк "Легиян" (акционерное общество), ИНН: 7750005524, ОГРН: 1097711000100
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность. № 50:26:0000000:5380-50/026/2017-2 от 28.12.2017
3. Документы-основания:	3.1. Постановление о проведении государственной регистрации права собственности от 07.11.2017 №17/417119, выдавший орган: Судебный пристав-исполнитель СМО по ИОИД и РЗ УФССП России по Московской области
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав (если невозможно в силу закона согласия третьего лица, органа):	данные отсутствуют

ИНТЕРНЕТ-ЭКСПЕРТ




Жуков 13.11
подпись: Жуков

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		(лист объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
29.12.2017			
Кадастровый номер:		50:26:0000000:5373	
Номер кадастрового квартала:		50:26:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		28.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 142.048-4249	
Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, г/пос. Апрелевка, г. Апрелевка, 45 км в/д Украина		
Площадь, м²:	5368,6		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	нежилое здание (производственный корпус № 1)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2006		
Кадастровая стоимость, руб.:	72282132,48		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:26:0000000:44462		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Акционерный Коммерческий Банк "Легион" (акционерное общество)		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			
(полное наименование должности)		(подпись)	
		М.П.	Жуков В. Н.
		(подпись)	(инициалы, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Задание		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>29.12.2017</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: <u>50:26:0000000-5373</u>		Всего листов выписки: _____	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерный Коммерческий Банк "Летон" (акционерное общество), ИНН: 7750005524, ОГРН: 1097711000100
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:26:0000000-5373-50/026/2017-2 от 28.12.2017
3. Документы-основания:	3.1. Постановление о проведении государственной регистрации права собственности от 07.11.2017 №17/417119, выдавший орган: Судебный пристав-исполнитель СМО по ИОИД и РЗ УФССП России по Московской области
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	М.П.	Жуков В. Н.
(подпись, фамилия)		(инициал, фамилия)





УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Знание		<small>(один объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>29.12.2017</u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:26:0000000:5370	
Номер кадастрового квартала:		50:26:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		28.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 142:048-4249	
Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, 45 км в/д Украина		
Площадь, м²:	7,1		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Грифельный завод №58		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2006		
Год завершения строительства:	2006		
Кадастровая стоимость, руб.:	208176,90		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	площадь застройки		
Получатель выписки:	Акционерный Коммерческий Банк "Уетлон" (акционерное общество)		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>		Жуков В. Н. <small>(подпись, фамилия)</small>	
		М.П. 	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист № <u>29.12.2017</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
Кadaстровый номер: <u>50:26:0000000:5370</u>		Всего листов выписки: _____	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерный Коммерческий Банк "Летгон" (акционерное общество), ИНН: 7750005524, ОГРН: 1097711000100
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность. № 50:26:0000000:5370-50/026/2017-2 от 28.12.2017
3. Документы-основания:	3.1. Постановление о провозглашении государственной регистрации права собственности от 07.11.2017 №17/417119, выдавший орган: Судебный пристав-исполнитель СМО по ИОИД и РЗ УФССП России по Московской области
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав для объектов в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Выдана в соответствии с Законом

Жуков В. Н.



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

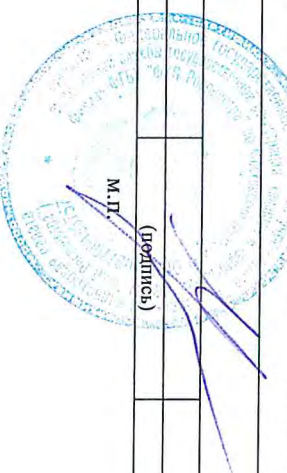
КП.1

"18" ноября 2016 г. № МО-16/ЗВ-3367367

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1	Кадастровый номер:	50:21:0010156:178	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала:	50:21:0010156				
5	Предельные номера:	50:21:0010157:219	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	05.04.2007	
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства:	—				
9	Адрес (описание местоположения):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, Р-н Ленинский, г. Видное, ТИЗ "Сатурн-2", уч. №24/7				
10	Категория земель:	Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование:	Индивидуальное жилищное строительство				
12	Площадь:	1113 кв. м				
13	Кадастровая стоимость:	6314549,85 руб.				
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Степанов Сергей Владимирович	Собственность, № 50-50-21/044/2008-414 от 10.09.2008	—	—		
15	Особые отметки:	—				
16	Сведения о природных объектах:	—				
17	Дополнительные сведения:	—				
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком:	—			
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка:	—			
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета:	50:21:0010157:219			
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка:	—			
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке):	Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные				
19	Сведения о кадастровых инженерах:	—				

Начальник межрайонного отдела (полное наименование должности)		Р. А. Давыко (инициалы, фамилия)
--	--	-------------------------------------



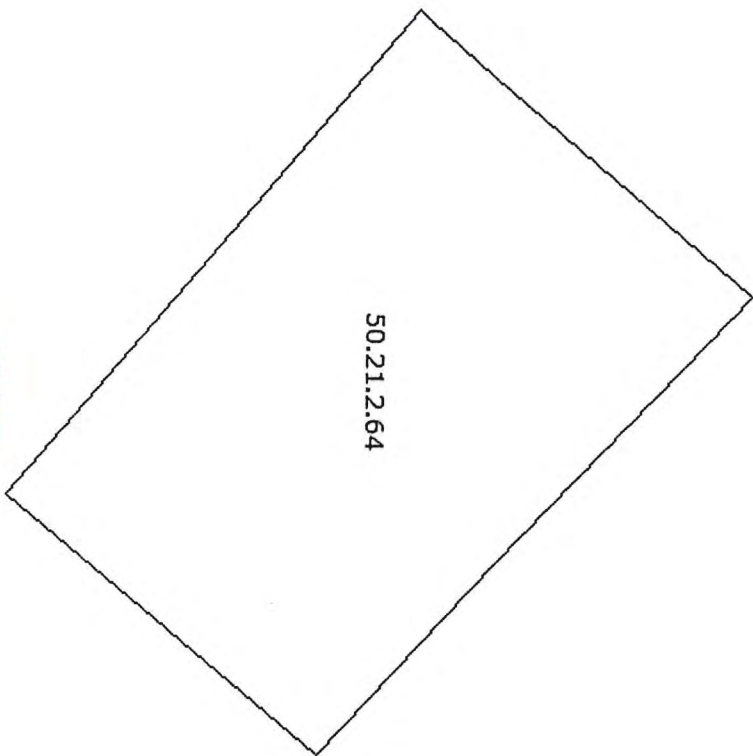
М.П. (подпись)

"18" ноября 2016 г. № МО-16/ЗВ-3367367

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.2

1	Кадастровый номер: 50:21:0010156:178	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
4	План (чертеж, схема) земельного участка :363				



5 Масштаб 1:500

Начальник межрайонного отдела (полное наименование должности)		Р. А. Лазько (инициалы, фамилия)	
М.П.		(подпись)	

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1	Кадастровый номер: 50:21:0010156:178	2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях				
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		
1	2	3	4		
1	1	183,51	Иные ограничения (обременения) прав		
2	—	весь	Запрещение		
3	—	весь	Ипотека		
4	—	весь	Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий банк "Накпис-Банк"		
			Запрещение		
5	—	весь	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки): а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для аварийного сжигания обрабатываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта. Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово), зона с особыми условиями использования территорий, № 6/н. 50.21.2.64. Договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № 6/н</p>		

Начальник межрайонного отдела (полное наименование должности)	Р. А. Лязко
(подпись)	(инициалы, фамилия)

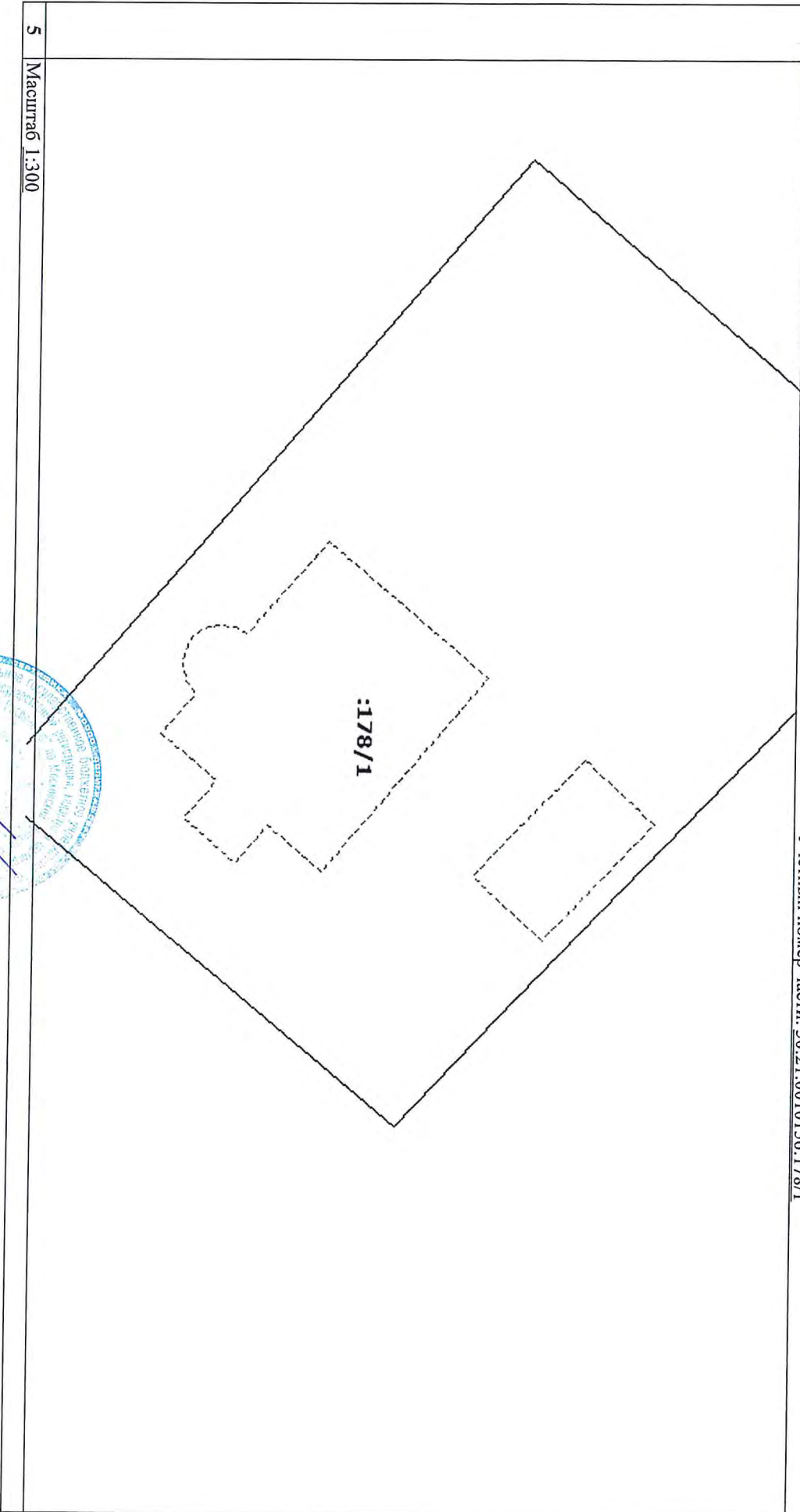


"18" ноября 2016 г. № МО-16/ЗВ-3367367

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.4

1	Кадастровый номер: 50:21:0010156:178	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
4	План (Чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:21:0010156:178/1		



5	Масштаб 1:300
Начальник межрайонного отдела (полное наименование должности)	
Р. А. Лазяко (инициалы, фамилия)	



**Некоммерческая организация адвокатское
бюро «Доктор права» г.Москвы**

121019, г.Москва ул. Никитский б-рд.12,стр.3 Тел.(факс) 262-9310, 262-2425
ИНН 7703369450, Рег. номер 1037703008530 Банк: ОАО «ОТП Банк» г.Москва
Р/сч. 40703810300000000320 БИК 044525311 Кор. счет 30101810000000000311
Код ОКВЭД 74.11 Код ОКПО 14120185

Представителю конкурсного управляющего

АКБ «Легион» (АО)

Медведкову М.В.

Служебная записка

В ответ на Вашу служебную записку от 15.02.2018 г. о предоставлении юридического заключения о реализации недвижимого имущества, находящегося в собственности у банка с учётом отсутствия у банка прав аренды на данный земельный участок, сообщаем следующее:

При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник (п. 1 ст. 35 Земельного Кодекса РФ).

По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. (п. 1 ст. 552 ГК РФ).

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. (п. 3 ст. 552 ГК РФ).

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия арендодателя при условии его уведомления. (п. 9 ст. 22 ЗК РФ)

Покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка (Пленум высшего арбитражного суда российской федерации. Постановление от 24 марта 2005 г. № 11).

Выше изложенное означает, что Банк может реализовать имущество, принятое на баланс в счёт погашения задолженности без предварительного переоформления арендных прав, уведомив при этом собственника земельного участка о переходе права аренды в связи с продажей зданий, находящихся на данном земельном участке.

С уважением,
Помощник адвоката



Чуйко А. А.
8 (905) 501-05-31

Приложение 3
Документы Оценщика



Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Закрытое акционерное общество Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ЗАО Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

16 января 2003 за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

1 0 3 7 7 0 1 0 0 4 1 1 0

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве

Суханова О. В.

(подпись, ФИО)

МП



серия 77 №012682112





Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ
ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Закрытое акционерное общество Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	3	7	7	0	1	0	0	4	1	1	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации 22 января 2003 г.
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекции Федеральной
налоговой службы № 1 по г. Москве

7	7	0	1
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

7	7	0	1	3	2	2	2	4	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	0	1	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Заместитель начальника Инспекции
ФНС России № 1 по г.Москве



Кузнецова М.Н.

М.П.



серия 77 №013436409

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90104/18
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



г. Москва

13 июня 2018 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.

Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»
 Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.
 ИНН 7713056834, КПП 772501001
 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,
 г. Москва, к/с 30101810200000000593.
 БИК 044525593.

СТРАХОВАТЕЛЬ
Акционерное общество Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»
 105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.22
 ИНН: 7701322249

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
 Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **18 июня 2018 г.** и действует по 23 часа 59 минут **17 июня 2019 г.** включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.
Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек)
Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000.00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы

ФРАНШИЗА
 Франшиза не установлена (отсутствует)

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.
 Страховая премия по настоящему Договору составляет 21 375.00 руб. (Двадцать одна тысяча триста семьдесят пять рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 30 июня 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика.
 В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.
 В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ
 Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.

СТРАХОВОЙ РИСК
 Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.
 По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:
 - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;
 - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 18 июня 2018 г. по 17 июня 2019 г. (обе даты включительно);
 - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
 - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 18 июня 2018 г. по 17 июня 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ
 Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам

	<p>которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика;</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Акционерное общество Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"								
в лице Генерального директора Румовой Светланы Алексеевны, действующего на основании Устава	в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г.								

Договор (Первичный/Пролонгация) – 0991R/776/90035/7
Исп. Пискарев Т.С. +74957880999#1580



СВИДЕТЕЛЬСТВО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«10» декабря 2009 года

Настоящее свидетельство № 37-АС выдано:

Закрытому акционерному обществу «Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»
(ИНН 7701322249)
(наименование юридического лица)

О том что, Закрытое акционерное общество «Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»

за регистрационным № 401 от 03 сентября 2009 г.

Генеральный директор _____ Петровская Е.В.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)



РЭНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ОЦЕНОЧНЫХ ГРУПП РОССИИ

Группа компаний «Бизнес-КРУГ»

по итогам деятельности за 2016 год занимает
9 место в рейтинге делового потенциала
оценочных групп России

Президент
Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)
Д. Э. Гришанков

Дата выхода рейтинга:
19 июля 2017 года

Рейтинг опубликован в «Российской газете» №7323 (157) за 2017 год и на сайте рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА). Единственным официальным источником актуальной информации о рейтинге является сайт www.raexpert.ru



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

28 декабря 2007 г.

Дата

№ 1259-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Румова Светлана Алексеевна

Паспорт 46 03 №916422 выдан
Химкинским УВД Московской обл.

(Ф.И.О. оценщика)

11.02.2003

Международная академия оценки и консалтинга *(данные документа, удостоверяющие личность)*

диплом о профессиональной переподготовке ПП411622 19.09.2003

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 498 от « 20 июля 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

*Исполнительный
директор НП АРМО*

Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.



Москва

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Москва

Государственное образовательное
учреждение высшего
профессионального образования
Российский государственный
гуманитарный университет

ДИПЛОМ

ВСГ 0916809

Решением

Государственной аттестационной комиссии

от 18 декабря 2006

года

Румовой

Светлане Алексеевне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ
по специальности
«финансы и кредит»



[Signature]

Председатель Государственной
аттестационной комиссии

Ректор

[Signature]

М.П.



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 1908 19 декабря 2006 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

Степане Александровиче Гуробое
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "04" июля 2009. по "18" июля 2009.

повысил(а) свою квалификацию в (на) *Центре дополнительного образования "Морская академия" с/ооо "Морской флот" - межвузовский институт образования государственного университета (образовательная программа дополнительного профессионального образования)*

по *модулям "Оценочная деятельность"*

в объеме *108 часов*

За время обучения сдавал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>обязательные дисциплины</i>	<i>72</i>	
<i>дисциплины по выбору</i>	<i>32</i>	
<i>итоговый комплексный экзамен</i>	<i>4</i>	<i>отлично</i>



Проме (наименование предприятия, учреждения, организации)

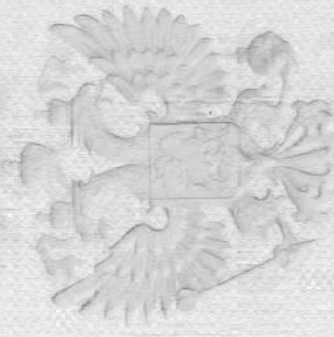
выполнен (наименование темы)

Ректор (Директор) *Г.В. Сенин*
Секретарь *С.В. Сенин*

Город *Москва*

год *2009*

МФФ Госзнак. 1396.



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер *555/2009*



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Румовой Светлане Александровне (фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с 15 мая 2012 г. по 31 мая 2012 г.
 повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет "Синергия" (наименование образовательного учреждения (полное наименование образовательного учреждения)
 по программе "Оценочная деятельность" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Свидетельство является государственным документом
 о повышении квалификации

в объеме 104 часов (количество часов)
 За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговые комплексные экзамены		отлично

Прошел(а) стажировку нет (наименование предприятия)
 выполнил(а) нет (наименование темы)



Иванов (подпись)
 (наименование должности)
Иванов (подпись)
 (наименование должности)

Город Москва 100 2012

Регистрационный номер 0352

ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер: 001-PII 357958/2017

СТРАХОВЩИК: ООО «Группа Ренессанс Страхование»
Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22
Лицензия СИ №1284 выдана ЦБ РФ 14.10.2015г. бессрочно

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Румова Светлана Алексеевна**
паспорт гражданина РФ серия: 46 03N⁹ 916422 выдан Химкинским УВД Московской обл., 11 февраля 2003г., ИНН 631404720393
Адрес регистрации, адрес места нахождения: г. Москва, ул. Мичуринский пр-т, д. 38, кв. 437

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ): с «04» августа 2017 года по «03» августа 2018 года
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).
В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «04» августа 2015 года.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков (редакция 2.0) ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденных приказом Генерального директора №15 от «28» января 2008 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
Страховой случай считается наступившем при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования.

ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ: Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки с Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пп. 11.2.1 Правил страхования

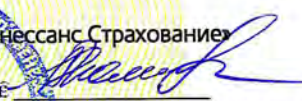
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:
1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известный на момент начала настоящего страхования, и о котором было известно Страхователю;
2) расходы Страхователя, связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг.

СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): 30.000.000,00 (Тридцать миллионов) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: 13.808,00 (Тринадцать тысяч восемьсот восемь и 00/100) рублей.
Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «04» августа 2017 года.


Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «07» июля 2017 года.

СТРАХОВЩИК:
ООО «Группа Ренессанс Страхование»

От Страховщика: 
(Руководитель Отдела страхования имущества и ответственности юридических лиц Поличенкова И.Г., на основании доверенности №2016/1273 от 16.09.2016 г.)

МП 21.2

СТРАХОВАТЕЛЬ:

 / Румова Светлана Алексеевна /

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000076-005

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Румовой Светлане Алексеевне

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в дательном падеже)

на основании протокола от « 23 » июля 20 14 г. № 10

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Аккредитованным

(указывается полное наименование)

образовательным частным учреждением высшего профессионального

образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"

и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

(№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)

(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



(Handwritten signature)

(подпись)

Бочкарева Е. А.

(расшифровка подписи)

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

¹ (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).

000594-AA005

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004835-1

« 15 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Румовой Светлане Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 15 » марта 2018 г. № 54

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » марта 2021 г.

003036-KA1



**БИЗНЕС
КРУГ** консалтинговая
группа

Уважаемые Дамы и Господа!

АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» благодарит Вас за оказанное доверие и выражает надежду, что впредь Вы будете пользоваться нашими услугами в области оценки, аудита, юридического и кадрового консалтинга.

Подробнее ознакомиться со спектром наших услуг Вы можете на сайте нашей компании: www.bkrug.ru или по многоканальному телефону: 8(495)648-91-79.

С наилучшими пожеланиями,
Генеральный директор
АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Румова Светлана