



ООО  
«РУССКАЯ  
ПРОВИНЦИЯ»

664023 г. Иркутск,  
ул. Красноярская, 72-4  
ИНН 3808082049  
ОГРН 1023801005975  
Дата присвоения ОГРН 06.08.2002 г.  
Тел/факс: (3952) 27-90-61  
e-mail: ruspro2002@ya.ru

## ОТЧЕТ № 663/15 ОТ 28.12.2015 Г

### ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ЗДАНИЕ МИНИ-МУКОМОЛЬНОГО КОМПЛЕКСА, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ЛИТ. А,  
АДРЕС ОБЪЕКТА: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ПАВЛОВСКИЙ ПОСАД, УЛ.  
КОРНЕВСКАЯ, Д. 1.

**Заказчик:**

ЗАО «Хлебопродукт» в лице конкурсного управляющего Магдеева Д.Х., действующего на основании решения Арбитражного суда Московской области по делу № А41-39967/14 от 25 августа 2015 года.

**Исполнитель:**

ООО «РУССКАЯ ПРОВИНЦИЯ»

**Дата оценки:**

21 декабря 2015 года



**Конкурсному управляющему  
ЗАО «Хлебопродукт»  
Магдееву Д.Х.**

На основании договора от 21 декабря 2015 года между ЗАО «Хлебопродукт» в лице конкурсного управляющего Магдеева Д.Х., действующего на основании решения Арбитражного суда Московской области по делу № А41-39967/14 от 25 августа 2015 года и ООО «Русская провинция» нами проведена оценка рыночной и ликвидационной стоимости объекта недвижимости расположенного по адресу: Московская область, г. Павловский Посад, ул. Корневская, д. 1.

Цель проведения оценки – определение рыночной стоимости недвижимого имущества.

Результаты оценки предполагается использовать для реализации недвижимого имущества в процессе конкурсного производства.

Оценка рыночной стоимости произведена по состоянию на 21 декабря 2015 г.

Оценка была проведена в соответствии с объемом работ, указанным в договоре от 21 декабря 2015 года, а также с требованиями, содержащимися в Федеральных стандартах оценки. Для целей настоящей оценки мы использовали приведенное ниже определение рыночной и ликвидационной стоимости, содержащееся в Федеральных стандартах оценки:

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

Настоящий отчет был подготовлен для использования Заказчиком в соответствии с описанным выше назначением. Пользователями Отчета об оценке могут являться лица, имеющие право на изучение Отчета в соответствии законодательством Российской Федерации.

В результате проведенного анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации было выявлено, что **рыночная стоимость объекта оценки составляет, с учетом допустимого округления, по состоянию на 21 декабря 2015 года равна:**

**Здание мини-мукомольного комплекса, назначение: нежилое, лит. А, адрес объекта:  
Московская область, г. Павловский Посад, ул. Корневская, д. 1 -  
4 545 000 (Четыре миллиона пятьсот сорок пять тысяч) рублей.**

**Рыночная стоимость права аренды земельного участка под зданием мини-  
мукомольного комплекса, назначения: нежилого, лит. А, адрес объекта: Московская область, г.  
Павловский Посад, ул. Корневская, д. 1 сроком на 1 год, составляет:  
111 000 (Сто одиннадцать тысяч) рублей.**

Отдельные части настоящего Отчета могут трактоваться только в контексте всего содержания. При этом необходимо принимать во внимание содержащиеся в Отчете допущения и ограничения.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральным стандартом оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 года № 299; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Русская провинция»

\_\_\_\_\_/М.П. Ногин/



## Содержание

Часть 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	7
1.1. Основные факты и выводы.....	7
Результаты оценки, полученные в рамках применения различных подходов:.....	7
1.2. Задание на оценку .....	8
1.3. Сведения о заказчике оценки .....	8
1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе .....	8
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	9
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	10
1.7. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. ....	11
1.8.Определение вида оцениваемой стоимости .....	11
1.9.Основные этапы процесса оценки .....	11
Часть 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки .....	12
2.2. Описание местоположения объекта оценки .....	17
2.3. Анализ наиболее эффективного использования .....	20
Часть 3. АНАЛИЗ РЫНКА.....	22
Часть 4. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....	29
4.1. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов .....	29
4.2. Затратный подход.....	31
4.3. Сравнительный подход.....	45
4.4. Доходный подход. ....	53
4.5. Согласование результатов .....	59
Часть 5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ .....	61
Часть 6. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....	62
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	63
1. Список использованных источников данных.....	63
2. Фотоматериалы.....	64
3. Коммерческие предложения по продаже и аренде объектов недвижимости.....	67
4. Копии документов, содержащих сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки.....	71
5. Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе.....	80



## Часть 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	Отчёт № 663/15 от 28.12.2015 г.
Основание для проведения оценки	Договора на выполнение работ по оценке от 21 декабря 2015 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки.	Здание мини-мукомольного комплекса, назначение: нежилое, лит. А, адрес объекта: Московская область, г. Павловский Посад, ул. Корневская, д. 1
Краткое описание имущественных прав	Право собственности на здание. Право собственности на земельный участок, на котором расположено здание, принадлежит другому физическому лицу. Оценивалось условно право аренды.
Собственник Объекта оценки	Закрытое акционерное общество «Хлебопродукт» (ОГРН 1025004643355 дата присвоения ОГРН 01.07.2002 г., ИНН 5035017082, адрес: 142505, Московская область, г. Павловский Посад, ул. Корневская, д. 1)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки для их возможной продажи
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	21 декабря 2015 г.
Период проведения работ	21 декабря 2015 г. по 21 декабря 2015 г.
Дата составления Отчета	28 декабря 2015 г.
Дата осмотра Объекта оценки	21 октября 2015 г.
Балансовая стоимость Объекта оценки	Данные не предоставлены заказчиком

#### Результаты оценки, полученные в рамках применения различных подходов:

Объекты оценки	Применяемый подход	Значение, руб	Весовой коэффициент
Здание мини-мукомольного комплекса, назначение: нежилое, лит. А, адрес объекта: Московская область, г. Павловский Посад, УЛ. Корневская, д. 1	Затратный подход	10 392 000	0,00
	Сравнительный подход	5 828 000	0,50
	Доходный подход	3 261 000	0,50
	Согласованное значение рыночной стоимости	<b>4 545 000</b>	

Величина рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости по состоянию на 21 декабря 2015 г., составляет:

**4 545 000 (Четыре миллиона пятьсот сорок пять тысяч) рублей.**

## 1.2.Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Здание мини-мукомольного комплекса, назначение: нежилое, лит. А, адрес объекта: Московская область, г. Павловский Посад, ул. Корневская, д. 1
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности на здания Право собственности на земельный участок, на котором расположено здание, принадлежит другому физическому лицу.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Результаты оценки предполагается использовать для реализации недвижимого имущества в процессе конкурсного производства. Полученные результаты носят рекомендательный характер. Расчет стоимости был произведен только для указанных целей, любое использование результатов расчета рыночной стоимости в других целях не отражает точку зрения оценщика. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения:	Согласно положению настоящего отчета от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящимися за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения; В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности всех правоустанавливающих документов на объекты недвижимости, предоставленных Заказчиком; Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, полученные оценщиком от других лиц, считаются верными; Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении Оценки
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целями и задачами проведения настоящей оценки. Определенная в Отчете стоимость объекта оценки представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения. Мнение Исполнителя (Оценщика) относительно результатов оценки действительно только на дату оценки и в рамках положений настоящего Задания на оценку. Исполнитель (Оценщик) не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объекты оценки.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	21 декабря 2015 г.
Срок проведения оценки	21 декабря 2015 г. по 28 декабря 2015 г.

## 1.3.Сведения о заказчике оценки

Таблица 3. Сведения о заказчике оценки

Заказчик:	Закрытое акционерное общество «Хлебопродукт», ОГРН 1025004643355 дата присвоения ОГРН 01.07.2002 г., ИНН 5035017082, адрес: 142505, Московская область, г. Павловский Посад, ул. Корневская, д. 1, в лице конкурсного управляющего Магдеева Д.Х., действующего на основании решения Арбитражного суда Московской области по делу № А41-39967/14 от 25 августа 2015 года.
-----------	--

## 1.4.Сведения об Оценщике и Исполнителе

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Русская провинция»
Юридические реквизиты Исполнителя:	Фактический адрес: 664023, г. Иркутск, ул. Красноярская, 72-4. Тел. 27-90-61 Юридический адрес: 664011, г. Иркутск, ул. Горького, 42



	ИНН 3808082049, КПП 380801001, ОГРН 1023801005975, дата присвоения ОГРН 6 августа 2002 г.р/с 40702810600000028801 Иркутский филиал АКБ «Промсвязьбанк» г. Иркутск, к/с 30101810300000000896, БИК 042520896, ОКПО – 16492595, ОКОНХ – 83000. С декабря 2003 года является членом некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков». Регистрационный № 38225.
<b>Сведения о страховании профессиональной ответственности Исполнителя:</b>	Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика (ООО «Русская провинция») застрахована ОСАО «Ингосстрах», договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-233-093590/14 от 25 декабря 2014 года. Общий лимит ответственности 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Период страхования: с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г.
<b>Сведения об оценщике-специалисте</b>	<b>Оценщик: Ногин Максим Петрович</b> Сведения о получении профессиональных знаний: дипломы о профессиональной подготовки серии ПП №№ 193835, 193917 по программам «Оценка бизнеса» и «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» выданные ИГЭА 2001 г.; Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 0569/2007 от 30 апреля 2007 г., выданное НОУ ИПО г. Москва, 2007 год; Диплом ВСГ 4672833 НОУ «Институт профессиональной оценки» регистрационный номер 97 от 26 марта 2010 г., специализация «Оценка собственности». Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Договор страхования с ОСАО «Ингосстрах». Договор (Полис) № 433-233-038871/15 от 16.06.2015 г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллион) рублей. Срок действия полиса: с 22.06.2015 г по 21.06.2016 г. Стаж работы в оценочной деятельности – 18 лет. Оценщик - Ногин Максим Петрович является членом Некоммерческого партнерства "Саморегулируемая организация "Национальная коллегия специалистов-оценщиков"". Выписка из реестра № 0650 от 19 июня 2013 года, включен в реестр 15 января 2008 г. за № 00983. Трудовой договор с оценщиком от 01 января 2008 г. <b>Оценщик: Алферова Елизавета Валерьевна</b> Сведения о получении профессиональных знаний: Диплом о профессиональной переподготовке Алферовой Е.В. ПП № 322784 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выданный Институтом профессиональной оценки, дата выдачи 23.12.2001г.; Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 0039/2011 от 17 ноября 2011г., выданное НОУ ДПО «Институт профессионального образования» г. Москва, 2011 год. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Договор страхования с ОСАО «Ингосстрах». Договор (Полис) № 433-233-038873/15 от 16.06.2015 г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллион) рублей. Срок действия полиса: с 22.06.2015 г по 21.06.2016 г. Стаж работы в оценочной деятельности - 13 лет Оценщик – Алферова Елизавета Валерьевна является членом Некоммерческого партнерства "Саморегулируемая организация "Национальная коллегия специалистов-оценщиков"". Выписка из реестра № 0651 от 19 июня 2013 г, включена в реестр 15 апреля 2008 г. за № 01568. Трудовой договор с оценщиком от 01 января 2008 г.

**Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистов:** не привлечлись.

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

- Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные ими выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем разделе.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
- Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами настоящего Отчета об оценке.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало давления на Оценщиков, подписавших настоящий Отчет.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, и Оценщик не несет ответственности за то, что права собственности на объект оценки могут перейти к потенциальному инвестору или покупателю на условиях, согласующихся с этим мнением. Отчет и заключение о стоимости не предназначены и не должны рассматриваться как инструменты принятия инвестиционных решений в любом виде.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Исполнителем.
- Описание объекта оценки (его количественные и качественные характеристики) были определены Оценщиком на основании информации, предоставленной Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), получения прочих документов на объект оценки, кроме как оговоренных ниже, которые в дальнейшем могут повлиять на количественные и качественные характеристики объекта оценки и соответственно на величину его рыночной стоимости.
- Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.
- Учитывая цели и назначение оценки, рассматривалось право собственности на объект оценки без учета зарегистрированных ограничений (обременений) права.
- В настоящем Отчете анализ наиболее эффективного использования объект оценки был рассмотрен в разделе 9 настоящего Отчета и был ограничен целями и назначением настоящей оценки.

Допущения и ограничения связанные с различными этапами расчетов представлены далее по тексту отчета об оценке с пометкой «допущение».

### **1.6.Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Настоящий отчет подготовлен в соответствии со следующими нормативными документами:

- Гражданский кодекс РФ;
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327.
- Стандарты НП СРО НКСО.

**Использование указанных документов при проведении данной оценки обусловлено обязательностью их применения, поставленной задачей и требованиями заключенного договора.**

### **1.7.Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.**

- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 56-0-1-25/4001/2014-13127 от 09.10.2014 г.;
- Технический паспорт здания составленный Павлово-Посадским филиалом ГУП МО «МОБТИ» по состоянию на 20 октября 2005 г.;
- Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-39967/14 от 25 августа 2015г.;
- Фотоматериалы.

### **1.8.Определение вида оцениваемой стоимости**

В данном Отчете об оценке объекта оценки оценщик рассчитывает рыночную стоимость объекта оценки.

Согласно п. 7, 9 Федеральному стандарту «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденному Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298:

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

### **1.9.Основные этапы процесса оценки**

*Таблица 4. План процесса оценки*

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках движимого имущества, права собственности на которое оцениваются	Проведено см. Таблицу 5.
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Таблица 5. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на имущество	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на имущество, право собственности на которое оценивается, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права собственника оцениваемого имущества (правоудостоверяющие, правоустанавливающие документы, (контракт, договор купли-продажи/поставки и т.п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей имущества, а также его соответствия данным представленной технической документации/ спецификации (техническим паспортам, спецификации к договору/ контракту и т.п.)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений имущества на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, право собственности на которое оценивается, включая обременение залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных о местонахождении Объекта оценки	Установление правовых оснований установки/ нахождения/ хранения оцениваемого имущества по фактическому адресу местонахождения на основании соответствующих документов	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права собственности на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Проведено
Установление дополнительных характеристик Объекта оценки	Установление иных количественных и качественных характеристик имущества, право собственности на которое оценивается, в том числе содержащих описание существующих прав на него.	Проведено

## Часть 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором на выполнение работ по оценке имущества от 21 декабря 2015 г., в настоящем Отчете объектом оценки является недвижимое имущество:

1. Здание мини-мукомольного комплекса, назначение: нежилое, лит. А, адрес объекта: Московская область, г. Павловский Посад, ул. Корневская, д. 1.

### 2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

#### Описание объема оцениваемых прав

Таблица 6. Имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Оцениваемые права	Собственность
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Хлебопродукт», ОГРН 1025004643355 дата присвоения ОГРН 01.07.2002 г., ИНН 5035017082, адрес: 142505, Московская область, г. Павловский Посад, ул. Корневская, д. 1
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о собственности на здания
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека

#### Описание строительно-технических характеристик здания

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Наименование	Значение
Назначение по свидетельству о государственной регистрации права	Здание мини-мукомольного комплекса, назначение: нежилое, лит. А, адрес объекта: Московская область, г. Павловский Посад, ул. Корневская, д. 1.
Назначение по техническому паспорту	Нежилое
Год постройки	Нет данных
Группа капитальности	I

Число этажей	2
Фундамент	Бетонно-ленточный
Стены и их наружная отделка	Железобетонные
Перегородки	Кирпичные, железобетонные
Перекрытия	Железобетонные
Крыша	Шиферная
Полы	Бетонные
Стены и их отделка	Штукатурка
Проемы оконные	2-х створные
Проемы дверные	Металлические
Сан. и электротехнические устройства	электроосвещение, отопление автономное
Прочие работы	-
Вид отделки	"Требуется ремонт"
Площадь застройки, кв.м.	1703
Строительный объем, куб.м	10457
Общая площадь, кв.м	1626,6
Износ по данным технической инвентаризации	Нет данных
Сведения о перепланировках	Перепланировка отсутствует
Текущее использование Объекта оценки	По назначению в качестве здания мини-мукомольного комплекса
Дополнительная информация	

Внутренние помещения соответствуют требованиям, предъявляемым к объектам производственно-складского назначения.

**Назначение и текущее использование:** Объект оценки на дату оценки использовался по своему назначению – в качестве нежилого здания производственно-складского назначения.

**Маркетинговое время:** (разумно долгий период экспозиции объекта): оценочное маркетинговое время для объекта как время обоснованного выставления объекта для продажи на существующем рынке составляет менее 12 месяцев.

#### ***Информация о физических свойствах, износе и устаревании***

**Физический износ недвижимого имущества** - это утрата зданиями, сооружениями, передаточными устройствами в целом, а также их отдельными элементами, конструкциями, инженерными системами первоначально заданных, эксплуатационных свойств под влиянием внутренних процессов и внешних воздействий. Иными словами, физический износ - это потеря с течением времени потребительной стоимости, выражающаяся в снижении прочности, жесткости, теплозащитных и звукоизоляционных свойств, а в ряде случаев и внешнего вида.

*Различают два вида физического износа исправимый износ и неисправимый износ.*

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

Неисправимый физический износ объекта вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования.

*Методы расчета физического износа*

При использовании *нормативного метода расчета* физический износ рассчитывается, пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы объектов недвижимости в целом или для его конструкций и элементов отдельно. Фактические сроки эксплуатации конструкций и элементов определяются с даты ввода объекта оценки или с даты проведения ремонта (замены). Нормативные сроки эксплуатации могут быть учтены для двух типов конструкций и элементов: долгоживущих и короткоживущих.

К долгоживущим элементам относятся строительные конструкции, образующие несущий остов здания. Нормативный срок их эксплуатации совпадает с нормативным сроком эксплуатации здания в целом. К короткоживущим элементам относятся строительные конструкции, которые за срок общей эксплуатации объектов недвижимости должны (или могут) неоднократно заменяться.

Нормативные сроки эксплуатации зданий (строительные конструкции) назначаются на основании данных, приведенных в справочных документах по эксплуатации зданий и сооружений.

Основное отличие *экспертного метода* от нормативного состоит в том, что сроки службы (процент износа) элементов и здания в целом назначаются по экспертным данным.

*Вероятностный метод* расчета позволяет найти параметры физического износа в условиях неопределенности исходных данных. Расчетный алгоритм моделирует на каждой реализации определенные входные параметры как случайные величины. Выбор числа реализаций зависит от требуемой точности результатов.

В настоящем отчете физический износ оцениваемого имущества был определен экспертно-нормативным методом на основании шкалы физического износа строительных конструкций зданий (согласно укрупненной шкалы физического износа «Методического руководства по технической экспертизе зданий и сооружений» С.Е.Фомина) и откорректирован с учетом данных о фактическом состоянии с применением таблиц Ведомственных строительных норм (ВСН 53-86 (р)), а также Курса лекций «Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состоянию зданий и сооружений», подготовленного главным специалистом Главгосархстройнадзора России засл.строитель РСФСР Ю.В. Бейлезон, в редакции РОО.

*Таблица 8. Шкала физического износа строительных конструкций зданий*

<b>Физический износ, %</b>	<b>Оценка технического состояния</b>	<b>Общая характеристика технического состояния</b>
0 - 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21 - 40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен на данной стадии
41 – 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
<b>61 – 80</b>	<b>Ветхое</b>	<b>Состояние не несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами свих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смене конструктивного элемента.</b>
81 - 100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

**Техническое состояние оцениваемого объекта:** Осмотр, проведенный оценщиком, позволяет охарактеризовать состояние объекта оценки в целом как **хорошее**. Физический износ основных конструктивных элементов здания представлен в следующей таблице:

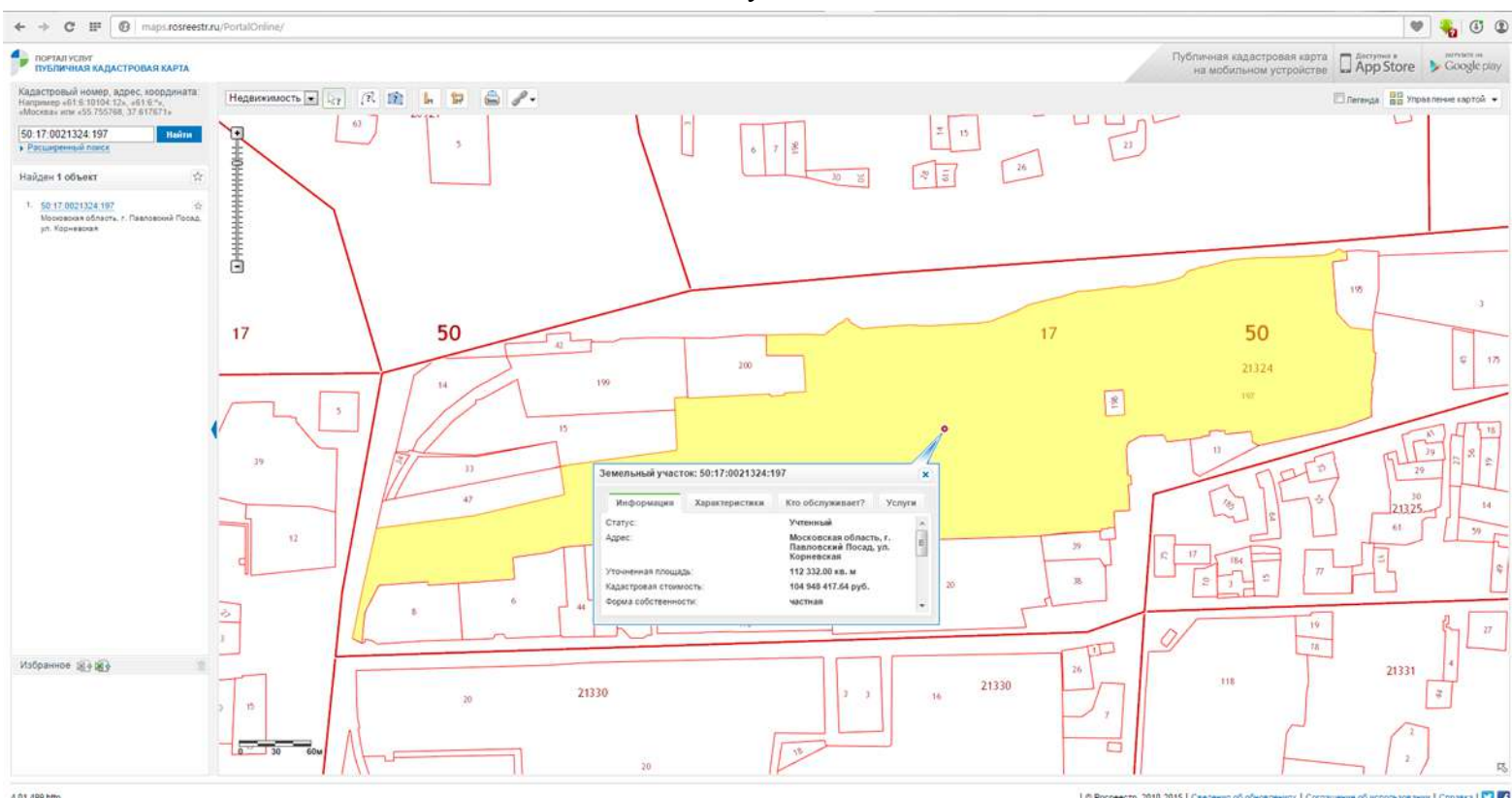
Таблица 9. Расчет физического износа методом разбивки на компоненты

	Наименование конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента (Сборник УПВС № 23, табл. 22а)	Нормативный срок жизни, лет	Оставшийся срок жизни, лет	Физический износ конструктивного элемента, %	Метод расчета физического износа	Процент износа
	а	б	в	г	д	е	ж
Здание мини-мукомольного комплекса, назначение: нежилое, лит. А, адрес объекта: Московская область, г. Павловский Посад, ул. Корневская, д. 1.	<b>Строительные конструкции</b>						
	Фундаменты	7,00%	100	40	60%	Экспертный метод	4,20%
	Стены и перегородки	40,00%	100	40	60%	Экспертный метод	24,00%
	Перекрытия	11,00%	100	40	60%	Экспертный метод	6,60%
	Кровля	6,00%	100	40	60%	Экспертный метод	3,60%
	Полы	5,00%	100	40	60%	Экспертный метод	3,00%
	Проемы	9,00%	100	40	60%	Экспертный метод	5,40%
	Металлоконструкции	5,00%	100	40	60%	Экспертный метод	3,00%
	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	11,00%	100	40	60%	Экспертный метод	6,60%
	Прочие работы	6,00%	100	40	60%	Экспертный метод	3,60%
	<b>Итого</b>	<b>100%</b>					<b>60,00%</b>

Таблица 10. Описание земельного участка на котором расположен оцениваемый объект

№ п.п.	Объект оценки	Площадь застройки под зданием	Кадастровый номер	Форма собственности на участок	Зарегистрированные права на участок у собственника здания
1	Здание расположено на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленную территорию, общая площадь 112332 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Павловский Посад, ул. Корневская	1703	50:17:0021324:197	Частная	отсутствует

План участка





## 2.2. Описание местоположения объекта оценки

### Описание г. Павловский Посад Московской области Историческая справка.

Впервые упоминается в 1339 году как село Павлово или Вохна в духовной грамоте Ивана Калиты. Был вотчиной князя Дмитрия Донского.

Во время Отечественной войны 1812 года Вохонская волость была одним из центров партизанского движения против наполеоновских войск: в районе нынешнего Павловского Посада произошло сражение между подразделениями дивизии генерала Нея и местными крестьянами под руководством волостного старосты Е. С. Стулова, крестьянина Г. М. Курина и сотского И. Я. Чушкина.

Город Павловский Посад был учреждён решением императора Николая I 2 июня 1844 год на месте сёл Павлово (оно же Вохна), давшего название городу, Захарово, Усово, Дуброво и Меленки. Впоследствии в состав города вошли также деревни Городок, Корнево, Прокунино, Филимоново, Степурино.

#### Образование

В ходе муниципальной реформы и в соответствии с Законом Московской области от 15.02.2005 года № 41/2005-ОЗ «О статусе и границах Павлово-Посадского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований» город стал единственным населённым пунктом в составе муниципального образования «Городское поселение Павловский Посад».

#### География

Граничит с городским поселением Большие Дворы, сельскими поселениями Кузнецовским, Улитинским и Рахмановским. Площадь территории городского поселения — 4320 га.

#### Население

Численность населения									
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
65 900	61 336	61 362	61 764	63 711	64 383	64 383	64 989	65 592	65 800

#### Местное самоуправление

Органами и должностными лицами местного самоуправления в муниципальном образовании «Городское поселение Павловский Посад» являются:

- городской Совет депутатов (представительный орган муниципального образования);
- Глава города (высшее должностное лицо);
- администрация города (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования);
- контрольно-счётная палата.

Городской Совет депутатов состоит из 20 депутатов, избираемых сроком на пять лет на муниципальных выборах по многомандатным избирательным округам. Организацию деятельности городского Совета депутатов осуществляет председатель городского Совета, избираемый этим органом из своего состава. Депутаты осуществляют свои полномочия, как правило, на непостоянной основе.

Глава города является высшим должностным лицом местного самоуправления. Избирается жителями города на муниципальных выборах сроком на 5 лет. Глава города возглавляет администрацию города и формирует её состав, участвует на заседаниях городского Совета депутатов с правом совещательного голоса.

#### Районные органы власти

В Павловском Посаде также находятся законодательные и исполнительные органы власти Павлово-Посадского района — Совет и администрация района. Судебную власть на территории Павловского Посада, Павлово-Посадского района и города Электрогорска осуществляет Павлово-Посадский городской суд.

#### Промышленность

- ОАО «Павловопосадская платочная мануфактура» — производство традиционных павловопосадских платков и шалей из шерсти, шёлковых платков и шарфов, хлопковых скатертей.
- ОАО "Павлово-Посадский Камвольщик" - ведущий производитель шерстяных тканей.
- ОАО «ЭКСИТОН» (завод) — производитель микроэлектроники (изготовление кристаллов, сборка интегральных схем, телефонных аппаратов).

- ОАО «Металлист» — производство автоматики для теплотехники (котлов, обогревателей).
- ОАО «Павловская керамика» — производство керамического кирпича.
- Научно-производственное объединение «Берег» — изготовление противопожарной техники.
- ООО «Павлово-Посадский шёлк» — производство декоративной ткани, церковной, портьерной, репс, атлас, готовые шторы.
- Фабрика компании «Сибирский берег» по производству солёных закусок.
- ООО «БАСФ Восток» — дочернее предприятие немецкого химического концерна BASF Coatings AG, завод по производству лакокрасочных материалов для конвейерной окраски автомобилей.
- ООО «Международная алюминиевая компания» (МАК) — производство алюминиевых профилей.
- ООО «Токопровод» — производство токопроводов с литой изоляцией.

### **Транспорт**

В городе расположена одна железнодорожная станция Горьковского направления: Павловский Посад и два остановочных пункта: Вохнаи Ленская. Время движения электропоезда до ближайшей станции метро в Москве («Новокосино», выход с платформы Реутово) составляет 1 час. Путь до станции метро от железнодорожной платформы занимает около 10 минут. После того как ОАО «Российские железные дороги» организовало движение высокоскоростного поезда «Сапсан», движение в центре города стало затруднено, так как железная дорога делит город на две части, а перед прохождением поезда «Сапсан» переезд закрывается за 30 минут. 22 июля 2015 открылось рабочее движение по новому путепроводу под железной дорогой на 66-м километре Горьковского направления. У южной границы города проходит автомобильное Носовихинское шоссе, в 6 км к северу — М7 «Волга».

### **Наука**

В городе размещены станции наблюдений:

- Метеорологическая станция Росгидромета — фактические данные по городу,
- Станция контроля воздуха Мосэкомониторинга — данные со станции.

### **Культура**

В городе несколько музеев. Павлово-Посадский историко-художественный музей работает с ноября 1971 года (до 2003 — Павлово-Посадский городской краеведческий музей). С 1999 по 2003 год работал Музей пожарного дела. В 2003 году он был закрыт, а историческое имущество передали в ведение краеведческого музея.[25]

На улице Большая Покровская в здании Дворца культуры Павлово-Покровской фабрики с 2002 года работает Музей истории русского платка и шали[26][27].

В центре города находится выставочный зал «Дом Широкова», где постоянно устраиваются различные выставки.

В городе также расположен дворец культуры «Павлово-Покровский» и ДК «Октябрь».

6 сентября 2012 в БЦ «Алёнушка» открылся кинотеатр «Павловский» с двумя залами по 80 мест.

### **Достопримечательности**

- Колокольня Воскресенского Собора.
- Покровско-Васильевский мужской монастырь.
- Храм Рождества Богородицы.
- Европейский Центр Випассана.
- Храм Вознесения Христова на Городке.
- Храм святителя Николая в Филимонове.
- Дом-музей народного артиста СССР Вячеслава Тихонова.

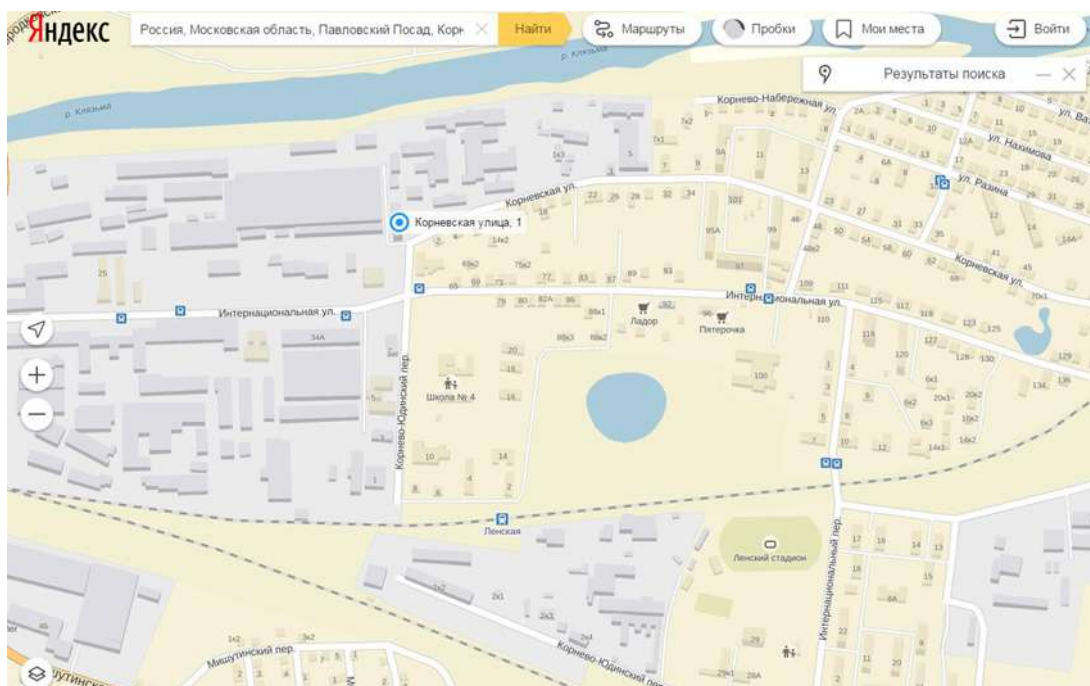
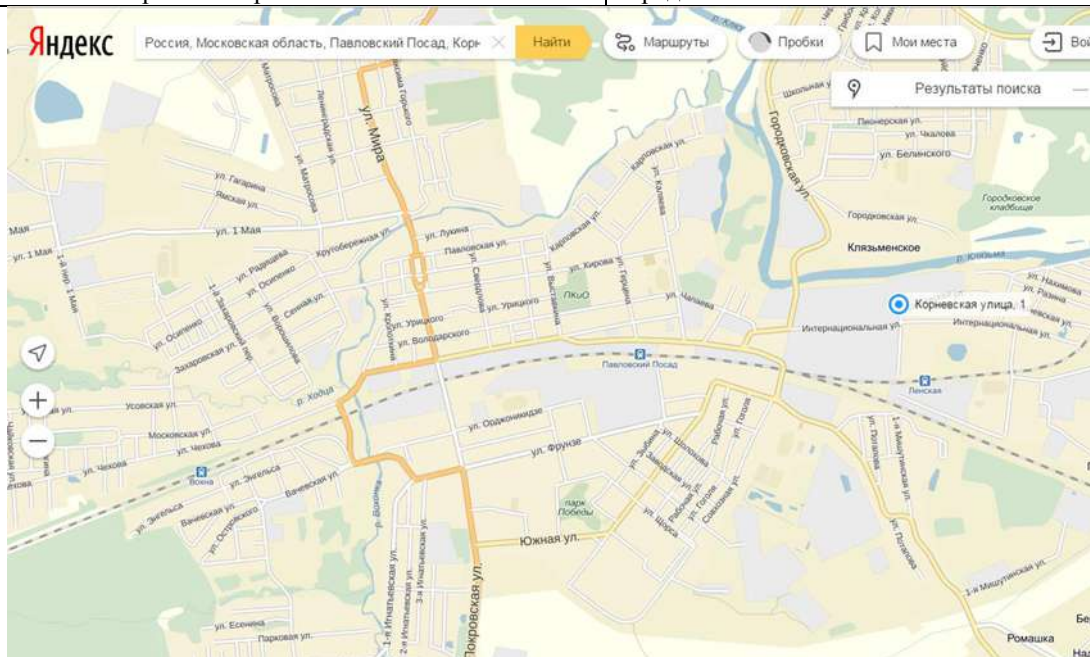
### **Скульптура и памятники**

- Памятник герою Отечественной войны 1812 года Герасиму Курину.
- Бюст космонавта В. Ф. Быковского, уроженца города. Установлен около здания КБО «Алёнушка» 14 июня 1983 года.
- Памятник-бюст основателю ВЧК Ф. Э. Дзержинскому.
- Памятник «В память о погибших во время контрреволюционного восстания в 1918 году».
- Скульптурная композиция из 5 фигур (каждая фигура символизирует один населённый пункт и определённую отрасль производства), посвящённая рождению Павловского Посада. Установлена в северной части площади Революции.

- Танк Т-64, на постаменте. Табличка на постаменте: «Подвигу защитников Отечества посвящается». Установлен в 2004 году напротив военкомата.
- Памятник В. И. Ленину.

Таблица 11. Характеристика местоположения Объекта оценки

Местоположение	Московская область, г. Павловский Посад, ул. ул. Корневская, д. 1
Удаленность от транспортных магистралей (станций метро) и транспортная доступность	В 63 км. от Москвы (МКАД 1-й км.), транспортная доступность хорошая, ближайшая остановка общественного транспорта в 100 метрах, Ж/д станция «Ленская» в 470 метрах.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Плотность застройки более 50%. Преимущественная застройка района это промышленная зона и индивидуальные жилые.
Степень коммерческой привлекательности	Средняя



Расположение объекта оценки на карте

### 2.3. Анализ наиболее эффективного использования

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

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования имущества, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать. Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным. Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

Для каждого объекта (свободного земельного участка или участка с улучшениями) алгоритм анализа НЭИ состоит из пяти этапов:

Этап 1. Первоначально составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень функций, которые в «принципе» могут быть реализованы на базе исследуемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, но реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении. Отметим, что при этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения характеристик объекта:

- участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;
- может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» соседнего участка к данному участку;
- строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру) реконструировано (но не снесено!), на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;
- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;
- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Этап 2. На этом этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений, в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, разделение или объединение участков;

- требованиями, предусмотренными строительными нормами и правилами (СНиП), в частности по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;

- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а так же по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но так же и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;

- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;

- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;

- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

Этап 3. На этом этапе изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур этапа 2. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка:

- не тот рельеф и имеются скальные образования;

- неудобная форма или малый размер участка;

- неприемлемая гидрологическая обстановка в грунте и имеются затопляемые зоны;

- недостаточно несущая способность грунта и неудовлетворительные его дренажные свойства;

- нет возможности подсоединиться к коммуникациям жизнеобеспечения объекта;

- планируемой постройке мешают особенности рельефа или застройки ближайшего окружения, ограничивающие, например, визуальную или физическую доступность с любой стороны дорожного движения.

Из этого перечня исключаются также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства: нет возможности обеспечить поставку материалов, техники, рабочей силы, а так же обеспечить необходимые условия техники безопасности и завершения проекта в заданный срок при приемлемом соответствии стоимости и качества работ.

Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляют функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Очевидно, что требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование понижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности (этап 5).

После выполнения первых трех этапов оценщиком были отобраны **4 варианта** использования объекта оценки и составлена Таблица.

#### **Отбор потенциальных вариантов дальнейшего использования объектов оценки**

<b>Варианты функционального назначения</b>	<b>Торговое</b>	<b>Офисное</b>	<b>Произв - складское</b>	<b>Сфера услуг, общепит</b>
<b>Варианты конструктивных решений</b>				
Сохранение текущих конструктивных решений	-	-	+	-
Ремонт	-	-	+	-
Реконструкция	-	-	+	-
Снос и новое строительство	-	-	+	-

Этап 4. Юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности, т.е. если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов (например, с нормой дохода на капитал, вложенный в высоколиквидные акции или положенный на депозит в надежном банке). Предусматривается так же, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.



Отметим что при анализе спроса необходимо выделение целевого рынка под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами – конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности – с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе необходимо так же обеспечить условия финансовой осуществимости функции: не каждый доходный проект в экономических условиях, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитуется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом.

На данном этапе выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

По результатам анализа была составлена следующая таблица.

#### Результат анализа наиболее эффективного использования объектов оценки

п/п	Вариант использования объекта	Юридическая законность	Физическая возможность	Финансовая осуществимость
	Торговое	-	-	-
	Офисное	-	-	-
	Производственно - складское	+	+	+
	Сфера услуг, общепит	-	-	-

В результате первых четырех этапов анализа НЭИ установлено, что наилучшим использованием объектов оценки может быть при использовании их под размещение производственно-складских площадей.

Этап 5. Наконец, на последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Именно один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признаётся отвечающим принципу наиболее эффективного использования объекта.

При анализе использования участка с существующими улучшениями учитываются особенности строения и не занятой улучшениями части участка земли. Исходный перечень функций для участка с улучшениями полностью идентичен перечню, подготовленному для участка земли как свободного, но условия для исключения функций из этого перечня становятся более жесткими. Отметим, что при анализе НЭИ для участка с улучшениями из исходного перечня функций исключаются функции, которые не соответствуют ресурсному потенциалу объекта, в частности его емкости и эффективности. При этом емкость характеризуется числом полезных функций, потенциально реализуемых на объекте: чем их больше, тем полнее используется ресурс объекта. Эффективность объекта определяется комбинацией факторов, при которой обеспечиваются максимальная продуктивность и экономическая эффективность объекта: престижность местоположения, живописность ландшафта, окружение объекта приведет к большему эффекту в совокупности, нежели с другой.

Соответствующим принципу НЭИ считается тот вариант *i*, для которого стоимость земли максимальна:

$$V_{li} = V_{oi} - V_{bi} = \max\{(V_{o1} - V_{b1}); (V_{o2} - V_{b2}); (V_{o3} - V_{b3})\}$$

**Вывод:** на основании АНЭИ оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование их текущему назначению: их под размещение производственно-складских площадей.

### Часть 3. АНАЛИЗ РЫНКА

Обзор рынка недвижимости необходим для отображения реальной картины, в рамках которой могут быть обозначены ценовая ситуация, поведение участников рынка недвижимости и последствия принятия решений по той или иной сделке.

Рынок недвижимости подразделяется по типу сделок на рынок купли-продажи и рынок аренды.

При анализе состояния рынка недвижимости очень важно выявить влияние различных факторов на стоимость недвижимой собственности и определить взаимодействие факторов между собой. Как и в других механизмах ценообразования, стоимость недвижимости зависит от набора объективных и

субъективных факторов. Целью данного этапа является определение факторов, вклад которых в формирование стоимости является наиболее весомым.

Субъективные факторы связаны с поведением конкретного продавца, покупателя и/или посредника на стадии заключения сделки. Эти факторы относятся к области психологии и в данной работе не рассматриваются. Главное внимание стоит уделить объективным факторам и их влиянию на оценку объектов недвижимости.

Объективные факторы в основном являются экономическими, определяющими, в конечном счете, средний уровень конкретных сделок. Они подразделяются на макроэкономические и микроэкономические.

Макроэкономические факторы связаны с общей конъюнктурой рынка:

- исходный уровень обеспеченности потребности в объектах недвижимости в регионе;
- объем и структура нового строительства и реконструкции;
- факторы миграции;
- правовые и экономические условия сделок (налоги, пошлины и т.д.);
- уровень и динамика инфляции;
- курс доллара и его динамика;
- различия в динамике цен на товары и услуги и условий оплаты труда, влияющие на масштабы накопления денежных средств и величину отложенного спроса;
- темпы и масштабы формирования нового социального слоя «богатых» людей», располагающих возможностями инвестирования средств в недвижимость;
- развитие системы иностранных представительств в регионе;
- инфляционные ожидания.

#### РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ.

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

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

поселений) 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.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

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

5. недвижимость социально-культурного назначения:

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

**Рынок коммерческой недвижимости в г. Павловском Посаде** развивается, что объясняется стабилизирующейся экономической ситуацией в области и увеличением покупательной способности населения. На сегодняшний день во всех секторах рынка коммерческой недвижимости г. Иркутска наблюдается активный рост спроса, предложения и цен.

Рынок коммерческой недвижимости г. Иркутска достаточно специфичен. Главным ценнообразующим фактором является небольшое предложение и достаточно высокий стабильный спрос. Среди остальных факторов, которые могут оказывать влияние на стоимость коммерческой недвижимости можно выделить следующие:

- вид коммерческой недвижимости (торговая, офисная, производственная, складская);
- назначение (использование того или иного вида коммерческой недвижимости может быть отлично от его назначения);
- местоположение (во многом обуславливает использование коммерческой недвижимости);
- потребность потенциального покупателя (рождает спрос на тот или иной вид коммерческой недвижимости);
- материал стен;
- износ объектов коммерческой недвижимости;
- внутренняя отделка;
- инженерное обеспечение;
- площадь коммерческих объектов недвижимости;
- наличие прилегающего земельного участка.

Несмотря на официальный характер данных, публикуемых администрацией региона и Роскадастром, нельзя говорить о полной ясности в картине земельного фонда Моковской области. В регионе ведется большая работа по кадастровой оценке и выделению отдельных земельных участков для осуществления приоритетных инвестиционных проектов. Однако на территории области существует явный конфликт между властями различных уровней по поводу развития рынка земли.

Для Павловского Посада характерны, большей частью, земли населенных пунктов. Кроме того, имеются земли особо охраняемых территорий, которые, как указывалось выше, имеют особое



научное, историко-культурное и иное ценное назначение.

В состав *земель поселений* входят земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к определенным зонам:

- жилые,
- общественно-деловые,
- специального назначения,
- производственные,
- рекреационные,
- сельскохозяйственные угодья,

отличающихся между собой как разрешенным видом застройки, так и ограничениями по использованию.

Следует также отметить, что *зональностью определяется тип застройки и этажность, а значит и площадь земельного участка, необходимого для застройки*. При строительстве какого-либо объекта существуют определенные нормативы отвода земельных участков. Последним обстоятельством может определяться и стоимость участка. Анализ показывает, что *при прочих равных условиях, стоимость значительных по параметрам участков ниже, чем меньших по размеру*.

Когда речь идет о рынке недвижимости, в том числе и земельном, необходимо определиться с видом стоимости. В настоящее время существуют несколько видов стоимости, которые тем или иным образом влияют на рынок земли – кадастровая, нормативная, рыночная. Кроме того, в связи с развитием рыночных отношений и положениями Земельного кодекса на рынке имеет место экономическая категория как стоимость права аренды.

**Кадастровая стоимость** - стоимость, полученная в результате проведения государственной кадастровой оценки земли для целей налогообложения и иных государственных целей, установленных законодательством.

**Нормативная стоимость** земли используется в настоящее время для покупки и выкупа земельных участков, в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

**Рыночная стоимость** земли – это стоимость, которая наиболее часто фигурирует на открытом рынке. Суть рыночной стоимости характеризует определение – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Говоря о рыночной стоимости земельных участков, необходимо иметь в виду, что она характерна, в основном, для вторичного рынка. Первичный рынок земли характеризует, в основном, нормативная стоимость (выкуп государственных и муниципальных участков в собственность). Исходя из определения рыночной стоимости видно, что для расчета ее необходим развитый рынок. Только анализ совершенных сделок, с учетом необходимых поправок, может определить ту самую наиболее вероятную цену.

### **Рынок складов Москвы и области по итогам III квартала 2015 года**

В III квартале 2015 года рынок складской недвижимости Московского региона был очень оживлен, демонстрируя всплеск спроса при невысоких показателях ввода новых площадей. Закрывались крупные сделки по аренде и продаже складских помещений, главным образом с участием компаний сферы розничной торговли. Объем поглощенных площадей показал рекордные значения (650 000 кв. м) и оказался выше квартальных показателей спроса за последние 5 лет.

С точки зрения девелоперской активности в 3-м квартале наблюдалась обратная ситуация. Прирост нового предложения показал одно из самых низких значений с 2011 года. Девелоперы не спешат вводить в эксплуатацию строящиеся складские комплексы, что приводит к переносу сроков по многим объектам. Рынок в большинстве своем ориентирован на строительство под конкретного клиента по схеме built-to-suit.

Вакантность под влиянием возросшего спроса немного снизилась, однако ее показатель остается достаточно высоким (8% свободного предложения).

Ставки аренды в III квартале установились на минимальном уровне, несильно снизившись с конца первого полугодия. Ожидается, что они останутся в текущих диапазонах и до конца года. Собственники складской недвижимости по-прежнему готовы к обсуждению условий аренды и часто идут на уступки арендаторам.

### **Инвестиционный рынок складских площадей**

Объем вложенных средств в коммерческую недвижимость России в III квартале 2015 года составил \$660 млн, при этом в складскую недвижимость Московского региона из них было

направлено \$120 млн.

Крупной инвестиционной сделкой стала покупка компанией Adidas здания площадью 120 000 кв. м в индустриальном парке «ПНК-Чехов 2». Это уже вторая сделка с начала года с участием девелопера PNK Group, ранее им удалось продать «ПНК-Чехов» (337 000 кв. м) группе компани «Бин». Не исключено, что до конца года закроются сделки и по некоторым другим складским объектам PNK Group. Так, известно, что Российский фонд прямых инвестиций (РФПИ) совместно с арабским фондом Mubadala интересуется складскими комплексами «ПНК-Чехов 3» и «ПНК-Северное Шереметьево».

Ставка капитализации на складскую недвижимость заявленная девелоперами в III квартале составляет 12-12,5%, реальные сделки происходят ближе к 14%.

#### **Предложение на рынке складов Москвы и Подмосквья**

Показатель ввода новых складских площадей резко сократился в III квартале 2015 года. За рассматриваемый период прирост предложения составил около 80 000 кв. м. Это одно из самых низких значений за последние 3 года. Объем введенного в эксплуатацию предложения в 4 раза ниже значений III квартала 2014 года (323,7 тыс. кв. м.) и почти в 3 раза уступает объему нового предложения в аналогичном периоде 2013 года (225 тыс. кв. м).

Суммарно в I-III кварталах 2015 года было введено почти 650 тыс. кв. м складских площадей. Такой показатель на 35% ниже аналогичного периода 2014, но превосходит на 32% значение первых девяти месяцев 2013.

Совокупный объем качественных складских площадей класса «А» и «В» увеличился за квартал лишь на 0,8% и составил 10,6 млн кв. м. С начала года предложение в Московском регионе выросло на 6,5%.

Прирост складских площадей в 2015 году происходит почти полностью за счет объектов класса «А», вследствие чего доля данного класса в структуре совокупного предложение выросла с 76% на начало года до 78% по итогам III квартала. В абсолютных значениях общая площадь складских помещений класса «А» составляет 8,2 млн кв. м класса «В» – 2,4 млн кв. м.

Низкий показатель прироста нового предложения в III квартале не сильно изменил распределение введенных складских площадей по направлениям. Наиболее динамично развивающимся является южное направление, на которое приходится 44% от объема нового предложения в I-III кв. 2015 года. До конца года на Юге запланировано к вводу в эксплуатацию еще порядка 54 000 кв. м (СК «Новоселки», СК «Ленинские Горки» и др.).

На Юго-западе Московского региона в III квартале был введен в эксплуатацию новый корпус в «ПНК-Бекасово». По итогам девяти месяцев 2015 года на это направление приходилось 20% объема прироста предложения, но при реализации планов девелоперов на IV квартал по результатам всего года доля Юго-запада уменьшится до 14%.

Главными же направлениями прироста нового предложения в октябре-декабре 2015 года должны стать Север и Восток Московского региона, где ожидаются к вводу в эксплуатацию 177 000 кв.м и 111 000 кв. м соответственно. Примерами крупных запланированных к вводу объектов являются новые корпуса в СК «Атлант Парк» (63 000 кв. м) и «ПНК-Северное Шереметьево» (52 700 кв. м), СК «Кожухово» (47 700 кв. м) и другие.

Наибольший объем нового предложения (35%) в I-III кварталах 2015 года был введен в самой удаленной от МКАД зоне (на расстоянии более 40 км) и распределился по двум направлениям – Юг и Юго-запад. Также значительно увеличилось предложение складских площадей в удаленности 20-30 км от МКАД. Причем в этой зоне введенные площади были наиболее сильно рассредоточены по направлениям: 40% пришлось на Север, 20% – на Юг, по 10-13% на Запад, Юго-восток и Восток и 4% – на Юг.

До конца года по заявленным планам девелоперов к вводу ожидается еще порядка 380 000 кв. м складских площадей, однако, учитывая текущую ситуацию на рынке, сроки ввода в эксплуатацию по ряду объектов могут быть перенесены на следующий год. Поэтому, по прогнозам S.A. Ricci, прирост нового предложения по итогам 2015 г. будет ниже предыдущего года на 13-15% и составит около 900 000 квадратных метров.

Примеры крупных складских комплексов, введенных в эксплуатацию в III кв. 2015 г. и ожидаемых к вводу до конца года.

Объект	Шоссе	Км от МКАД	Направление	Площадь (кв. м)	Класс	Квартал
«ПНК-Чехов 2» (корп. 8)	Симферопольское	50	Юг	24500	A	III кв.
«Михайловская слобода» (корп. 2)	Новорязанское	20	Юго-Восток	23300	A	III кв.

«ПНК-Бекасово» (корп. 1)	Киевское	50	Юго-запад	22000	A	III кв.
«Ольховка», ЛК (1 очередь, 2 и 3 модули)	Каширское	65	Юг	10400	A	III кв.
«Атлант Парк» (корп. Ж7)	Горьковское	27	Восток	63400	A	IV кв.
Griffin Шерризон-Норд (I очередь)	Ленинградское	14	Север	55600	A	IV кв.
«ПНК-Северное Шереметьево» (корп. 7)	Рогачевское	25	Север	52700	A	IV кв.
«Кожухово», СК	Москва	5	Восток	47700	A	IV кв.
FM Logistic (III очередь)	Дмитровское	60	Север	35000	A	IV кв.
«Новоселки», СК	Симферопольское	50	Юг	28200	A	IV кв.

### Спрос на склады в Москве и Подмоскowie

Спрос на складскую недвижимость показал стремительный рост в III квартале 2015 года. Объем поглощения составил 650 000 кв. м и оказался на 40% выше объема арендованных и купленных помещений за первую половину года и в 3 раза больше значения III квартала 2014 года. Низкие арендные ставки, установившиеся в этом году, и большой выбор свободных качественных складских площадей послужили причиной заключения целого ряда крупных сделок. Арендаторы сумели воспользоваться текущим состоянием рынка для того, чтобы занять подходящие им помещения на выгодных условиях. Подобный высокий показатель спроса за последние 5 лет наблюдался только в III квартале 2012 года (574 000 кв. м), однако и тогда объем поглощения был на 13% ниже значения этого года.

#### Динамика объема поглощения складских помещений

Суммарный объем сделок с начала 2015 года составил 1,1 млн кв. м, на 43% превзойдя значение I-III кварталов 2014 (781 000 кв. м) и на 21% – аналогичного периода 2013 (920 000 кв. м).

В структуре поглощения за III квартал 2015 года доля сделок по покупке составила 17% (110,7 тыс. кв. м), что выше показателя аналогичного периода 2014 года на 3 п.п. При этом по результатам девяти месяцев текущего года доминирование сделок по аренде в структуре спроса (на них пришлось 80% совокупного объема поглощения) оказалось значительнее, чем в предыдущие два года. В I-III кварталах 2013 их доля составляла 72%, в I-III кварталах 2014 – 76%.

Большинство сделок по аренде и продаже в январе-сентябре 2015 года проходило в складских комплексах класса «А», на которые пришлось 80% поглощенных площадей за этот период. При этом доля класса «В» снизилась как в структуре продаваемых, так и в структуре арендуемых складских помещений. Так, в сделках по аренде в первые девять месяцев 2014 года на этот класс приходилось 15% спроса, а в аналогичном периоде 2015 – 12%. Доля класса «В» в сделках по продаже сократилась существенно – с 12% до 4%.

Крупные сделки в III квартале прошли в таких складских комплексах класса «А» как ЛПП «Софьино», «ПНК-Северное Шереметьево», «ПНК-Чехов 3», «Холмогоры», «Агротерминал» и др.

За счет продажи и аренды крупных блоков в складских комплексах средний размер заключенной сделки в III квартале 2015 года составил 20 600 кв. м, увеличившись более чем в 2 раза по сравнению со значением аналогичного периода 2014.

Основными генераторами спроса на складскую недвижимость в III квартале стали торговые сети. На них пришлось почти 60% всех поглощенных площадей за период (360 000 кв. м). При этом 74% из них – это продуктовые ритейлеры, такие как «Дикси», X5 Retail Group, Globus Group и другие, бизнес которых оказался наиболее стабилен в условиях спада в экономике.

Спрос на складские помещения в I-III кварталах был сформирован главным образом российскими компаниями, на них пришлось 80% объема поглощенных площадей. Нестабильность экономики и связанная с ней корректировка некоторыми компаниями планов развития на российском рынке, повлияли на уменьшение доли иностранных представителей в структуре спроса. Если в январе-сентябре 2014 года на них приходилось 34% поглощения, то в этом году доля иностранных компаний в структуре поглощения составила 20%.

В территориальной структуре поглощения складских площадей в первые три квартала 2015 года доминирует южное направление, на него пришлось 45% совокупного объема заключенных сделок. При этом больше всего складских площадей было занято в объектах, расположенных на расстоянии 30-40 км и до 10 км от МКАД. На эти зоны пришлось 41% и 33% всех поглощенных на Юге Московского региона площадей.

Арендаторам и покупателям также был интересен Юго-восток и Север, доли которых в структуре спроса за I-III кварталы составляют 20% и 14% соответственно. При этом, если по северному направлению основной объем поглощения был сосредоточен на территории 20-30 км от МКАД (складские комплексы «PNK-Северное Шереметьево», «Логопарк Север-2»), то на Юго-Востоке спрос был более дифференцировано распределен между зонами до 10 км от МКАД («Белая Дача Хайнс», «СУ-9»), 10-20 км от МКАД («Инфрастрой Быково») и 30-40 км от МКАД («Софьино», «ССТ-Бритово»).

По прогнозам S.A. Ricci, объем поглощения во втором полугодии 2015 г. окажется в два раза больше, чем в первом, и составит порядка 950 000 кв. м. Таким образом, суммарно по итогам года спрос превысит показатель 2014 года на 35% и достигнет значения в 1,4 млн арендованных и купленных складских площадей.

Примеры наиболее значимых сделок, прошедших в III квартале 2015 года

Клиент	Направление	Км от МКАД	Объект	Класс	Площадь (кв. м)	Тип сделки
X5 Retail Group	Новорязанское	32	«Софьино», ЛП	A	65700	Аренда
«Дикси»	Рогачевское	25	«PNK-Северное Шереметьево»	A	55100	Продажа BTS
«Дикси»	Симферопольское	30	«Агротерминал»	A	54300	Аренда
«Дочки-сыночки»	Новорязанское	18	«Инфрастрой Быково»	A	42200	Аренда
Globus Group	Ярославское	31	«Холмогоры»	A	40100	Аренда
Noreus ART	Каширское	12	«Северное Домодедово», ПЛК	A	40000	Аренда
ОВИ	Ленинградское	27	«Логопарк Север-2»	A	34700	Аренда

#### Вакантность складов в III квартале 2015 года

По итогам III квартала свободными в Московском регионе остаются порядка 850 000 кв.м. складских помещений, таким образом, уровень вакантности в среднем по рынку составляет 8%. Несмотря на снижение данного показателя на 1 п.п. за квартал за счет активного спроса главным образом со стороны продуктовых ритейлеров, значительный объем складского предложения по-прежнему вакантен для арендаторов.

По нашим прогнозам, до конца 2015 года существенных изменений доли свободных площадей на рынке не произойдет. Новые объекты будут вводиться в эксплуатацию частично или полностью заполненные арендаторами, либо даты ввода будут переноситься на более поздние сроки. При этом объемы поглощения в IV квартале будут уступать значениям III квартала. По итогам 2015 года уровень вакантности составит 7,5-8,5%.

#### Ставки аренды на склады в Москве и области

Собственники складской недвижимости окончательно перешли на рублевое номинирование арендных ставок. При этом ставки удерживаются на низком уровне, замедлив темпы снижения по сравнению с началом года. Так запрашиваемая стоимость аренды сухого склада класса А по итогам III квартала составляет 3800 рублей/кв. м/год (здесь и далее ставки указаны без НДС и операционных расходов), снизившись на 5% за квартал, однако с начала года падение составляет 24%. На складские помещения класса В ставка аренды также снизилась на 7% до 3500 рублей/кв. м/год, изменение с начала года составило 22%.

Стоит учитывать, что динамика ставки аренды в рублевом эквиваленте до середины 2014 года менялась в соответствии с колебанием обменного курса рубля к доллару, т.к. на рынке преобладали валютные ставки. Но с переходом на рублевое номинирование с конца 2014 ставки снижались как вследствие выросшего курса (соответственно, упав в долларовом выражении), так и под действием тенденций рынка.

До конца года ставки на складские помещения в Московском регионе останутся на уровне 3800-4000 рублей/кв. м/год для класса «А» и 3500-3700 рублей/кв. м/год для класса «В». Рост ставок аренды можно ожидать лишь к середине 2016 года.

*источник компании S.A.Ricci*

## Часть 4. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

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

Основными документами при проведении оценки являются, Федеральный закон от 29 июля 1998 Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» (утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297), «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298), «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» (утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №299).

Согласно ФСО №1 Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

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

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

#### Оценка здания

- **Затратный подход:**
- Метод сравнительной единицы - норматив удельных затрат, разработанный на основе данных об издержках строительства аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1м<sup>3</sup>, на 1м<sup>2</sup> здания) в комитетах по строительству всех субъектов федерации, крупных организаций, УПВС, Ко-Инвест и т.д. умножается на площадь или объём оцениваемого здания (сооружения), после чего вносятся поправки на особенности оцениваемого объекта.
- Метод поэлементного расчёта стоимости зданий, сооружений - сметный метод, включающий разбивку здания на конструкционные элементы (фундамент, стены, крышу, отделочные работы и т.д.), расчёт расходов, требуемых для установки конкретного элемента в строящемся здании на дату оценки, путём определения всех издержек для сооружения единицы строительного объёма, суммирование поэлементных затрат.
- Индексный метод - балансовая стоимость объекта умножается на коэффициент удорожания цен в строительстве с даты постановки на баланс объекта на дату оценки.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет применить затратный подход к оценке рыночной стоимости недвижимого имущества. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке стоимости Объекта.

Оценка объекта оценки в рамках затратного подхода была произведена с использованием метода сравнительной единицы. Данный метод относится к наиболее оперативным и обеспечивает приемлемую для оценки точность 15-20%. Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта.

- **Сравнительный подход:**

- Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу. Метод валовой ренты применяется к оценке доходной недвижимости, широко реализуемой на рынке. В качестве экономической единицы сравнения при оценке объекта недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться валовой рентный мультипликатор. Валовый рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

- Метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках (предложениях) с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости Объекта.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости зданий. Оценка объекта оценки в рамках сравнительного подхода была произведена в рамках метода сравнения продаж, как наиболее адекватного метода оценки при оценке имущества для целей продажи.

- **Доходный подход:**

- Метод капитализации доходов используется при условии, что:

- будущие доходы будут равны текущим или же темпы роста будут умеренными и предсказуемыми;

- доходы представляют собой достаточные значительные величины, т.е. объект оценки будет стабильно приносить доход.

- Метод дисконтирования денежных потоков используется при условии, что:

- будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих в связи с действием таких факторов, как ожидаемые изменения экономической и политической ситуации;

- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;

- доходы представляют собой достаточные значительные величины, т.е. объект оценки будет стабильно приносить доход.

Оценщик располагает информацией, позволяющей прогнозировать доходы, которые здание способно приносить, а также связанные с ними расходы. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

В настоящем Отчете производилась оценка объекта оценки в рамках доходного подхода.

Расчет стоимости объектов недвижимости произведен с помощью трех подходов: сравнительного и затратного.

#### Оценка земельного участка

Согласно **Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанных Минимуществом России от 07.03.2002 г. № 568-р** как правило, при оценке земельных участков используются в рамках сравнительного подхода - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, в рамках доходного подхода - метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка применяются в методе остатка, методе выделения.

*Метод сравнения продаж* предполагает определение рыночной стоимости земельного участка путем перевода цен продаж сопоставимых участков в рыночную стоимость оцениваемого участка. В Российских условиях этот метод может применяться для определения стоимости участков под индивидуальное жилищное строительство, садовых и огороднических участков.

*Метод выделения.* По данному методу стоимость строений вычитается из стоимости продажи недвижимости, что дает оценщику стоимость земли по остаточной стоимости. Данный метод применим для участков с относительно новыми зданиями и сооружениями, на которые имеются сметы расходов.

*Метод распределения.* Согласно данному методу для определенного типа недвижимости и конкретного региона существует определенная взаимосвязь между стоимостью земли и строений. Следовательно, если в каком-то регионе нет достаточного числа продаж неосвоенных земель, то можно подобрать сравнимый регион с достаточным числом заключенных сделок, определить типичное соотношение между стоимостью земли и стоимостью строений и использовать это соотношение в оценке для данного региона. Этот метод в российской практике не получил широкого распространения ввиду отсутствия активного земельного рынка.

*Метод капитализации земельной ренты.* В рамках данного метода стоимость земельного участка определяется путем капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей.

*Метод остатка.* Метод основан на принципе добавочной продуктивности. Стоимость земли определяется как остаток после учета всех необходимых платежей, связанных с затратами на труд, капитал и менеджмент.

*Метод предполагаемого использования.* Расчет стоимости земельного участка производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка, в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования».

Оценка земельного участка, входящего в состав объекта оценки была произведена методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. В данной работе мы вынуждены отказаться от использования методов доходного подхода. Этот вывод сделан на основании исследования рынка земельных участков. Исследование показало, что на дату оценки рынок земельных участков только начинает формироваться, отсутствуют какие-либо предложения по сдаче земельных участков в субаренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

#### 4.2. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих пользователей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затратами на воспроизводство или затратами на замещение) и потерей стоимости за счет накопленного износа и устареваний. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Затраты на воспроизводство объекта определяются расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-

планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Затраты на замещение – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Z_{в/з} * ПДЕВ * (1 - ИΣ),$$

$ИΣ = 1 - (1 - ИФИЗ)(1 - ИФУН)(1 - ИЭ)$ , где:

$PC$  – рыночная стоимость объекта недвижимости;

$CZ$  – рыночная стоимость прав на земельный участок;

$Z_{в/з}$  – затраты на воспроизводство или замещение улучшений без учета износа и устареваний;

$ПДЕВ$  – прибыль предпринимателя (девелопера);

$ИΣ$  – накопленный износ;

$ИФИЗ$  – физический износ;

$ИФУН$  – функциональное устаревание;

$ИЭ$  – внешнее устаревание.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между затратами на воспроизводство объекта и затратами на замещение.

Затраты на воспроизводство определяются издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении затрат на воспроизводство воспроизводится то же функциональное устаревание объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Затраты на замещение определяются расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле, с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки. Таким образом, затраты на воспроизводство выражаются издержками на воспроизводство точной копии объекта, а затраты на замещение – издержками на создание современного объекта-аналога. Граница между затратами на воспроизводство объекта и затратами на его замещение всегда условна, и Оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода. Таким образом, в настоящем Отчете определялись затраты на замещение.

Расчет стоимости затратным подходом предполагает следующую последовательность действий:

- определение рыночной стоимости прав на земельный участок;
- определение затрат на замещение объекта без учета износа;
- определение величины накопленного износа и устареваний объекта;
- определение рыночной стоимости недвижимости как затрат на замещение объекта за минусом накопленного износа и устареваний.

### **Определение стоимости имущественных прав на земельный участок**

#### **Метод сравнения продаж**

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - 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).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;



- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи (предложения) аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи (предложения) объекта оценки может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

Принцип сопоставимости основан на установлении сходства показателей по трем уровням: функциональное сходство, конструктивное сходство и параметрическое сходство.

Кроме того, Оценщиком была проанализирована информация по ценам предложений (публичных оферт) объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого помещения, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.

Используемая информация об объектах-аналогах является достаточной для идентификации объекта в качестве сходного объекта, содержит информацию по значениям ценообразующих факторов для сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Таблица 12. Описание аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Московская область, г. Павловский Посад	Московская обл, г. Павловский Посад	Московская обл, г. Павловский Посад, ул. Лесная, 33	Московская обл, г. Павловский Посад, ул. Кузьмина
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) права	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь земельного участка, кв.м.	1703	2000	5000	2000
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для производственной базы	для производственных целей	для производственных целей	для производственных целей
Стоимость (цена) предложения земельного участка, руб.	Оценка	4 000 000	5 000 000	4 500 000
<b>Стоимость (цена) предложения 1 кв.м., руб.</b>	Оценка	2000	1000	2250
Предложение/факт сделки	Оценка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (продажи)	21 декабря 2015 г.	Декабрь, 2015 г.	Декабрь, 2015 г.	Декабрь, 2015 г.
Источник информации	Оценка	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_20_s_ot_promnaznacheniya_224935580">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_20_s_ot_promnaznacheniya_224935580</a>	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_50_s_ot_promnaznacheniya_694742178">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_50_s_ot_promnaznacheniya_694742178</a>	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_20_s_ot_promnaznacheniya_576569462">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_20_s_ot_promnaznacheniya_576569462</a>
		8-926-575-45-98	8-910-003-65-83	8-901-524-11-19

## Определение элементов сравнения и расчет корректировок

### 1. Права на недвижимость

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права распоряжением земельным участком, наличие сервитута) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

В данном случае объект оценки и аналоги предлагаются по праву собственности – корректировка отсутствует.

### 2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости

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 для приобретения объекта недвижимости.

3. Финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку все аналоги предлагаются к продаже путем публичной оферты – корректировка отсутствует.

### 3. Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и др.), недостаточностью срока экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Отклонений от чистоты сделок нет. Корректировка отсутствует.

### 4. Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве и т.д., изменение спроса на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние существенное.

Все аналоги выставлены на продажу в 2015 и их предложения актуальны на дату оценки, на дату оценки значительных изменений на рынке недвижимости не произошло. Корректировка отсутствует.

### 5. Корректировка на местоположение

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Корректировка отсутствует, местоположение объекта оценки и объектов аналогов сопоставимое.

### 6. Корректировка на площадь земельного участка

Как правило, стоимость продажи 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести корректировки.

В связи с тем, что оцениваемый земельный участок и объекты аналоги отличаются между собой по площади, то нами было принято решение внести корректировку, учитывающую эту разницу. Величина корректировки была рассчитана на основе статистического исследования зависимости удельного кадастровой стоимости на земельные участки от площади участков. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка от его площади, представлены в таблице.

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка от его площади (KS)

Площадь участка, м<sup>2</sup>      Коэффициент корректировки (Ks)

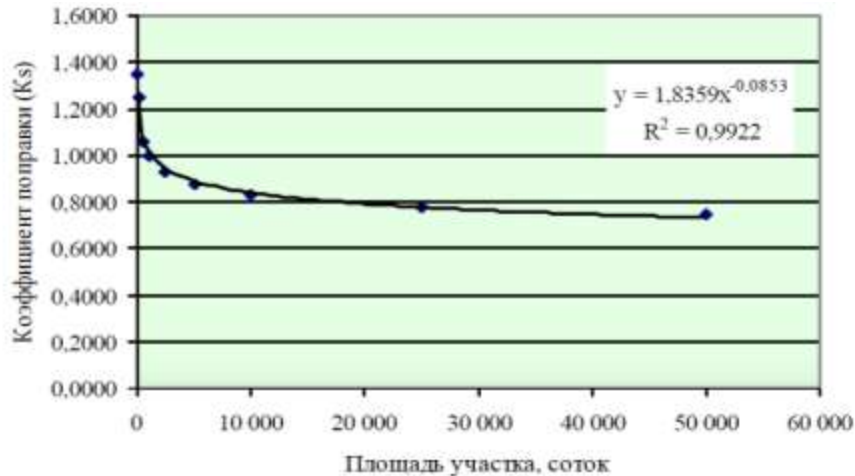
до 5 000 включительно 1,35

от 5 000 до 10 000 включительно 1,25

от 10 000 до 50 000 включительно 1,06

от 50 000 до 100 000 включительно 1,00  
от 100 000 до 250 000 включительно 0,93  
от 250 000 до 500 000 включительно 0,88  
от 500 000 до 1 000 000 включительно 0,83  
от 1 000 000 до 2 500 000 включительно 0,78  
от 2 500 000 до 5 000 000 включительно 0,75  
от 5 000 000 и выше 0,71

Зависимость кадастровой стоимости земельного участка от его площади, представленная в таблице, отражена на графике



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

$$K_s = 1.8359 \times S^{-0.0853}, \text{ где}$$

$K$  – коэффициент корректировки;  
 $S$  - площадь земельного участка, соток.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left( \frac{OC_{oc}}{OC_{an}} - 1 \right) * 100$$

где:

$i$  – корректировка на общую площадь;  
 $OC_{oc}$  – относительная расчетная стоимость объекта оценки;  
 $OC_{an}$  – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.  
Расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже.

Таблица 13. Расчет корректировки на площадь

Объект оценки	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2
1703	2 000	5 000	2 000
0,973	0,960	0,888	0,960
-	1,38%	9,62%	1,38%

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости земельного участка под застройкой

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Рыночная стоимость (цена) 1 кв.м. общей площади аналога, руб.	Оценка	2000	1000	2250
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
1. Корректировка на передаваемые права на недвижимость	-	1	1	1
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м аналога, руб.</i>	-	2000	1000	2250
Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
2. Корректировка на условия финансового расчета	-	1	1	1
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м аналога, руб.</i>	-	2000	1000	2250
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
3. Корректировка на условия продажи	-	1	1	1
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м аналога, руб.</i>	-	2000	1000	2250
<i>Дата предложение</i>	21 декабря 2015 г.	Декабрь, 2015 г.	Декабрь, 2015 г.	Декабрь, 2015 г.
4. Корректировка на дату продажи	-	1	1	1
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м аналога, руб.</i>	-	2000	1000	2250
<i>Местоположение</i>	Московская обл, г. Павловский Посад, ул. Корневская, д. 1	Московская обл, г. Павловский Посад	Московская обл, г. Павловский Посад, ул. Лесная, 33	Московская обл, г. Павловский Посад, ул. Кузьмина
Экспертное значение местоположения		Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
6. Корректировка на местоположение и коммерческую привлекательность территории	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м аналога, руб.</i>	-	2000	1000	2250
<i>Площадь</i>	1703	2 000	5 000	2 000
7. Корректировка на площадь земельного участка	-	1,38%	9,62%	1,38%
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м аналога, руб.</i>	-	2 028	1 096	2 281
Средняя скорректированная стоимость 1 кв. м земельного участка без учета корректировки на торг.	1 802			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (с учетом округления)	<b>3 068 000</b>			

## Расчет рыночной стоимости права аренды на земельный участок.

Расчет стоимости права аренды земельного участка основывается на расчете рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

$P_A = (A_P - A_D) / K$ , где

$P_A$  - право аренды земельного участка;

$A_P$  - арендная плата рыночная,

$A_D$  - арендная плата договорная;

$K$  - ставка капитализации для земли.

$A_P = P_C / a(T, D) * 10 + H_z$ , где

$P_C$  - право собственности на земельный участок;

$a$  - взнос за амортизацию единицы;

$T$  - срок аренды;

$D$  - ставка дисконтирования.

### Расчет ставки дисконтирования для земельного участка.

**Ставка дисконтирования** - коэффициент, используемый для расчёта текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем.

Величина ставки отражает масштабы ожидания возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости, и возможность альтернативных вложений капитала.

Ставка дисконтирования определяется как средняя норма прибыли, которую инвесторы ожидают получить на капиталовложения в схожие объекты в условиях данного рынка. Поскольку норма прибыли прямо пропорциональна риску, ставка дисконтирования прямо зависит от того, насколько высоко средний инвестор оценивает уровень риска, связанный с вложением средств в покупку данной недвижимости. Чем выше уровень риска, тем больше ставка дисконтирования и соответственно меньше стоимость будущих доходов. При расчете ставки дисконтирования учитывалось, что она рассматривается как нижний предельный уровень доходности вложений, при котором инвестор допускает возможность вложения своих средств в данный объект, учитывая, что имеются альтернативные вложения, предполагающие получение дохода с той или иной степенью риска.

Для расчета ставки дисконтирования используется несколько методик. Наиболее предпочтительны на взгляд оценщика метод цены капитальных вложений и метод суммирования (кумулятивный метод).

В данной работе оценщиком был использован **кумулятивный метод**.

Суть этого метода заключается в искусственном расщеплении ставки дисконта на составляющие, каждая из которых легче объясняется и поддается анализу.

В соответствии с методом суммирования ставка дисконтирования равна сумме безрисковой ставки и премий за следующие систематические и несистематические риски: премия за риск вложения в конкретный актив, риск неликвидности и риск инвестиционного менеджмента.

При использовании этого метода в качестве базовой ставки берется **безрисковая** или наименее рисковая ставка.

**Безрисковая ставка** – это безопасная процентная ставка, которую можно получить по вкладам в течение установленного периода времени. Инвестор с высокой степенью уверенности знает, что в конце инвестиционного периода инвестированный капитал плюс любые невыплаченные проценты полностью возвратятся к вкладчику, то есть это минимальная компенсация за инвестированный капитал. Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Именно они являются высоколиквидными, а уровень риска инвестирования по ним приближается к нулю. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки доходности принимались во внимание следующие аргументы:

- при прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности;
- для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза;
- ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

Ставка дисконтирования с учетом округления составляет 19,21%.

**Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка**

оставшийся срок аренды земли	1
площадь участка, кв.м	1 703,0
ставка дисконтирования	19,21%
Ставка налога на землю в % от кадастровой стоимости	1,5%
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	<b>5148,8700</b>
Дифференцированная ставка налога на землю, руб.	77,23305
Коэффициент вида использования земель	2,11000
Базовый размер арендной платы. Руб.	162,96174
Арендная плата за землю в год, руб.	277 523,84
<b>Арендная плата за землю за период аренды, руб.</b>	<b>277 523,8</b>
Рыночная стоимость участка, руб.	<b>3 068 000</b>
взнос за амортизацию единицы $a_n(1; 19,21\%)*10$	11,921000
<b>Арендная плата рыночная за всю площадь за весь срок аренды</b>	<b>388 888,84</b>
<b>Стоимость права аренды всего земельного участка за весь срок аренды с учетом допустимого округления</b>	<b>111 000</b>

## Расчет затрат на замещение

Для определения затрат на воспроизводство или замещение объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод *удельных затрат на единицу* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (например, на 1 кв.м. площади или на 1 м<sup>3</sup> объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть *поэлементного расчета* заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

*Метод сравнительной единицы* основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

*Метод сметного расчета* предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

*Индексный метод* заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

В рамках настоящего Отчета расчет затрат на замещение без учета износа и устареваний недвижимости производился методом удельных затрат на единицу объема.

## Расчет затрат на замещение без учета износа

Для определения затрат на воспроизводство или замещение объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод *удельных затрат на единицу* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (например, на 1 кв.м. площади или на 1 м<sup>3</sup> объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть *поэлементного расчета* заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

*Метод сравнительной единицы* основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

*Метод сметного расчета* предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

*Индексный метод* заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.



В рамках настоящего Отчета расчет затрат на замещение без учета износа и устареваний недвижимости производился методом удельных затрат на единицу объема.

### **Расчет затрат на замещение объекта оценки методом удельных затрат на единицу объема**

В рамках настоящего Отчета расчет затрат на замещение без учета износа и устареваний недвижимости производился методом удельных затрат на единицу объема.

В рамках метода удельных затрат на единицу объема в настоящем Отчете оценщики рассчитывали затраты на замещение здания с использованием сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) с применением соответствующих корректировок.

Этапы расчета затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта недвижимости методом сравнительной единицы:

1. На основе сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) осуществляется подбор объекта-аналога в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого объекта недвижимости, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, этажности, наружной и внутренней отделки и др.

2. С использованием выбранного аналога оцениваемого объекта по соответствующей таблице сборника укрупненных показателей выбирается восстановительная стоимость (величина затрат на воспроизводство или замещение улучшений без учета износа и устареваний)  $C_{1969}$  единицы указанного в таблице измерителя объекта в масштабе цен на 01.01.1969 г.

3. Расчет корректирующих коэффициентов (К), на основании выявленных отличий между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.

При условии совпадения технических характеристик стоимость единицы измерения оцениваемого здания (сооружения) должна приниматься равной стоимости единицы измерения объекта-аналога по сборнику для данного территориального пояса с учетом группы капитальности и климатического района.

При расхождении технических характеристик вводятся поправки к стоимости объекта-аналога в порядке, указанном в соответствующих сборниках. Стоимость единицы измерения аналога корректируется на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (функциональное назначение, общие геометрические характеристики (площадь, объем, этажность), группа капитальности, перечень основных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования и т.д.).

Корректировка на климатический район. Все укрупненные показатели ко всем территориальным поясам определены для II климатического района, для определения восстановительной стоимости зданий и сооружений, расположенных в I, III и IV климатических районах, к укрупненным показателям соответствующего территориального пояса, применяют поправочные коэффициенты, приведенные к технической части каждого сборника. Согласно приложению 2 к Общей части УПВС Московская область относится к I территориальному поясу, II климатическому району. Восстановительная стоимость зданий и сооружений, расположенных в других климатических районах, устанавливается при пользовании сборниками на местах путем применения к восстановительной стоимости II климатического района.

Корректировка на сейсмичность. Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности вводится в случае, когда оцениваемый объект недвижимости располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в сборнике. Восстановительной стоимостью зданий и сооружений по настоящему сборнику не учтены удорожания, связанные со строительством в сейсмических районах. Указанные удорожания следует учитывать на местах при пользовании сборниками путем применения к восстановительной стоимости следующих поправочных коэффициентов в зависимости от величины балла.

Определение восстановительной стоимости оцениваемого здания (сооружения) производится путем перемножения стоимости единицы укрупненного измерителя, принятого по соответствующему сборнику УПВС для данного территориального пояса, на общее количество единиц измерения оцениваемого здания (сооружения), на корректирующие коэффициенты, учитывающие отличия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом, а также индекс изменения цен после издания сборника (01.01.1969 г.). Индекс перехода на строительно-монтажные работы для Московской области за период с 1969 г. на дату оценки составил **138,37 (без НДС)**

Прибыль предпринимателя является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли – продажи объектов недвижимости, поэтому она становится объектом конкуренции между предпринимателями. Это экономический механизм, который регулирует движение нормы прибыли, определяющей цену труда.

Влияние прибыли предпринимателя на стоимость объектов недвижимости приводит к повышению их стоимости, оно достаточно велико на всей территории РФ, при этом прибыль предпринимателя появляется и исчезает на различных сегментах рынка купли – продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости в зависимости от спроса и предложения на этих сегментах.

Наличие прибыли предпринимателя при строительстве и ее величина зависят как от многих факторов внешнего влияния, так и от совокупного количества функций, которые может принять на себя предприниматель.

Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства.

Процесс создания объектов недвижимости растянут во времени, поэтому целесообразно правильно определять время создания объекта, потребности предпринимателя в кредитах и стоимость отдельных элементов объекта.

Расчет для прибыли предпринимателя следует из базовой модели первого метода затратного подхода – метода капитализации издержек, и является продуктом метода оценки, удобным для характеристики успешности реализации всего девелоперского проекта.

Величина прибыли предпринимателя должна удовлетворять принципу: инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

Величину коэффициента прибыли предпринимателя ПП найдем, при условии, что в  $E_j$  при  $j=0$  кроме издержек  $E_I$  на приобретение права застройки участка включаются авансовые платежи  $E_a$  подрядчикам (проектной или строительной организации):  $E_0 = E_I + E_a$ . Для упрощения задачи полагаем, что оставшаяся сумма  $\Delta E = E_b - E_a$  выплачивается равными долями  $\Delta E/k$  в конце каждого из  $j(1,k)$  периодов. Дополнительно полагаем, что норма отдачи на капитал и стоимость земли за время строительства практически не меняются. Тогда расчет прибыли предпринимателя будет производиться по следующей формуле:

$$ПП = (1 + ((Y_k/4) * k/3) + E * (1 + (2 * (Y_k/4) * k/3) + ((Y_k/4)^2 * (k^2/3)))) * (Y_k/4) * (k/2), \text{ где}$$

ПП – прибыль предпринимателя;

$Y_k$  - годовая норма отдачи является нормой дохода на капитал. Норма отдачи учитывает все ожидаемые доходы от собственности, включая доход от продажи по окончании инвестиций;

$k$  - планируемый срок строительства - отрезок времени от начала работ на объекте до его сдачи в эксплуатацию;

$E$  - необходимые первоначальные инвестиции в первый квартал строительства - представляют собой вложения денежных средств в формирование объекта строительства для получения в будущем чистого дохода (прибыли) или других результатов, в % от общей суммы.

(Источник: Озеров Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости". СПб.: Издательство "МКС", 2003)

$Y_k$  - годовая норма отдачи равна 8,9% (Анализ рынка недвижимости ("IRN.ru"));

$k$  - планируемый срок строительства равен 6 кварталов (Источник: Строительные нормы и правила. СНиП 1.04.03-85\* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений" (утв. постановлением Госстроя СССР и Госплана СССР от 17 апреля 1985 г. N 51/90) (с изменениями от 10 февраля 1987 г.);

$E$  – 10% необходимые первоначальные инвестиции в первый квартал строительства складываются из стоимости земельного участка и нормы задела в строительстве. (Источник: Строительные нормы и правила. СНиП 1.04.03-85\* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений" (утв. постановлением Госстроя СССР и Госплана СССР от 17 апреля 1985 г. N 51/90) (с изменениями от 10 февраля 1987 г.).

№ п/п	Наименование	Прибыль предпринимателя
1.	Здание мини-мукомольного комплекса, назначение: нежилое, лит. А, адрес объекта: Московская область, г. Павловский Посад, ул. Корневская, д. 1.	5%

## Определение накопленного износа

Для того, чтобы получить рыночную стоимость зданий (сооружений), необходимо скорректировать затраты на замещение на величину накопленного износа и устареваний. В зависимости от факторов снижения стоимости износ подразделяется на физический, функциональное и внешнее (экономическое) устаревание.

Накопленный износ рассчитывается по следующей формуле:

$$И\sum = 1 - (1 - ИФИЗ)(1 - ИФУН)(1 - ИЭ), \text{ где:}$$

И $\sum$  – накопленный износ;

ИФИЗ – физический износ;

ИФУН – функциональное устаревание;

ИЭ – экономическое (внешнее) устаревание.

**Физический износ недвижимого имущества** - это утрата зданиями, сооружениями, передаточными устройствами в целом, а также их отдельными элементами, конструкциями, инженерными системами первоначально заданных эксплуатационных свойств под влиянием внутренних процессов и внешних воздействий. Иными словами, физический износ - это потеря с течением времени потребительной стоимости, выражающаяся в снижении прочности, жесткости, теплозащитных и звукоизоляционных свойств, а в ряде случаев и внешнего вида.

*Различают два вида физического износа исправимый износ и неисправимый износ.*

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

Неисправимый физический износ объекта вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования.

*Методы расчета физического износа*

При использовании *нормативного метода расчета* физический износ рассчитывается, пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы объектов недвижимости в целом или для его конструкций и элементов отдельно. Фактические сроки эксплуатации конструкций и элементов определяются с даты ввода объекта оценки или с даты проведения ремонта (замены). Нормативные сроки эксплуатации могут быть учтены для двух типов конструкций и элементов: долгоживущих и короткоживущих.

К долгоживущим элементам относятся строительные конструкции, образующие несущий остов здания. Нормативный срок их эксплуатации совпадает с нормативным сроком эксплуатации здания в целом. К короткоживущим элементам относятся строительные конструкции, которые за срок общей эксплуатации объектов недвижимости должны (или могут) неоднократно заменяться.

Нормативные сроки эксплуатации зданий (строительные конструкции) назначаются на основании данных, приведенных в справочных документах по эксплуатации зданий и сооружений.

Основное отличие *экспертного метода* от нормативного состоит в том, что сроки службы (процент износа) элементов и здания в целом назначаются по экспертным данным.

*Вероятностный метод* расчета позволяет найти параметры физического износа в условиях неопределенности исходных данных. Расчетный алгоритм моделирует на каждой реализации определенные входные параметры как случайные величины. Выбор числа реализаций зависит от требуемой точности результатов.

Физический износ рассчитан в Таблице №9 Отчета.

**Под функциональным устареванием** понимается потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Функциональное устаревание подразделяется на устранимое и неустраняемое.

К устранимому функциональному устареванию относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям рынка к этим позициям. Аналогично устранимому физическому износу, устранимое функциональное устаревание измеряется стоимостью его исправления.

Неустраняемое функциональное устаревание определяется восстановительной стоимостью отсутствующих, морально устаревших или излишних элементов, с одной стороны, и убытков от них – с другой. Под убытком подразумевается либо чистая потеря дохода, либо дополнительные

эксплуатационные затраты.

Оцениваемое имущество подходит для фактического использования, которое совпадает с наилучшим наиболее эффективным использованием, при этом не требуется каких-либо перепланировок и реконструкции. Таким образом, оцениваемые объекты функциональным износом не обладают.

**Внешнее (экономическое) устаревание** проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими, экологическими и политическими изменениями, например, сокращением спроса или предложения на определенный вид продукции, ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений, коммуникаций, изменениями в законодательстве и др.

Для определения величины внешнего износа применяют три метода:

- метод капитализации потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
- метод сравнения продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий;
- метод срока экономической жизни.

Исследовав факторы экономического износа, оценщик пришел к выводу, что к оцениваемому объекту нельзя отнести какой-либо из них. Считаем, что экономический износ объектов оценки отсутствует, и в расчетах его не учитываем.

#### **Расчет затрат на замещение объекта-аналога без учета износа**

Затраты на замещение объекта-аналога без учета износа были определены на основании общей площади улучшений аналога и средней величины затрат на замещение 1 м<sup>2</sup> здания производственно-складского назначения.

Средняя величина затрат на замещение 1 м<sup>3</sup> здания была определена на основании сборников УПВС, согласно методологии, изложенной в разделе 5.2. настоящего Отчета.

*Таблица 15. Расчет стоимости замещения с использованием затратного подхода*

Наименование показателя	Ед. изм.	
<b>Наименование объекта</b>	---	Здание мини-мукомольного комплекса, назначение: нежилое, лит. А, адрес объекта: Московская область, г. Павловский Посад, ул. Корневская, д. 1.
<b>Литера</b>		<b>А</b>
Количество	куб.м., кв.м.	10457
Объект-аналог по УПВС		
наименование и краткое описание	---	Крупощек; каркас железобетонный, стены из навесных железобетонных панелей
сборник УПВС	---	№ 13
таблица УПВС	---	табл. 45
Полная восстановительная стоимость ед. изм. в ценах 1969 г. ( <i>ПВС<sub>69</sub></i> )	руб./куб.м	17,1
Индекс перехода цен на строительно-монтажные работы для Московской области за период с 1969 г. на дату оценки без НДС		138,37
корректировка на климатический район	---	1,00
Районный коэффициент		1,00
корректировка на группу капитальности	---	1,00
Затраты на замещение здания на дату оценки	руб.	24 743 288
Прибыль инвестора	%	5,00%
Затраты на замещение (без НДС)	руб.	25 980 453
Износ		60%
<b>Остаточная стоимость объекта оценки без НДС, руб.</b>	руб.	10 392 000

**Рыночная стоимость объекта оценки без НДС определенная в рамках затратного подхода (округленно):**

**10 392 000 (Десять миллионов триста девяносто две тысячи) рублей**

### 4.3. Сравнительный подход

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта недвижимости;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр, кубический метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи (предложения) аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи (предложения) объекта оценки может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

Оценщиками были проанализированы факты сделок купли-продажи объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

Принцип сопоставимости основан на установлении сходства показателей по трем уровням: функциональное сходство, конструктивное сходство и параметрическое сходство.

Кроме того, Оценщиком была проанализирована информация по ценам предложений (публичных оферт) объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого помещения, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В качестве аналогов выбраны объекты, сопоставимые по своим характеристикам с оцениваемым объектом. Информация о сделках купли-продажи и фактах предложений аналогов является достаточной и достоверной.

Описание аналогов представлено в таблице ниже.

Таблица 16. Описание объектов-аналогов для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, г. Павловский Посад, ул. Корневская, ул. 1	Московская область, г. Павловский Посад	Московская область, г. Павловский Посад, ул. Интернациональная, 1	Московская область, г. Павловский Посад
Назначение помещений	Производственное помещение	Производственное помещение	Производственное помещение	Производственное помещение
Материал стен/группа капитальности	Железобетонный	Железобетонный	Железобетонный	Железобетонный
Общая площадь здания, кв.м.	1626,6	3000	1800	1200
Площадь земельного участка, кв.м.	1703	6222	4000	4000
Коммуникации	электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, интернет, телефонная развязка	электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, интернет, телефонная развязка	электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Экспертная оценка технического состояния	60%	40%	40%	40%
Этажность	1 этаж, антресоль	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Предложение/Факт сделки (спрос)	оценка	предложение	предложение	предложение
Права на здание / помещение	Право собственности на здание, без права аренды на 3У	право собственности	право собственности на здание, на 3/у аренда 49 лет	право собственности
Уровень отделки	Требуется ремонт	Эконом	Требуется ремонт	Эконом
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата	21 декабря 2015 г.	Ноябрь, 2015	Ноябрь, 2015	Ноябрь, 2015
<b>Цена продажи (предложения), руб./кв.м.</b>		39 500 000	20 000 000	23 000 000
Источник информации	---	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pavlovskiy_posad_prodazha_sklada_3_2053655">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pavlovskiy_posad_prodazha_sklada_3_2053655</a>	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_1800_m_61_9331123">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_1800_m_61_9331123</a>	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_1200_m_v_pavlovskom_posade_588685595">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_1200_m_v_pavlovskom_posade_588685595</a>
	---	8-915-000-09-16	8-916-207-88-11	8-915-010-28-57

## **Определение элементов сравнения и расчет корректировок**

### **1. Корректировка на местоположения**

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются. Корректировка отсутствует.

### **2. Корректировка на предложение**

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 не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, объявленные цены продаж объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения процессе реализации (заключения договора аренды).

В соответствии с «Результатами экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности», опубликованных в Информационном бюллетене «Российский оценщик» №4 (118) скидка на торг при продаже производственно-складских площадей составляет: от 7% до 22%. Исходя из ликвидности объекта оценки применена корректировка на торг в размере 15%.

### **3. Права собственности на недвижимость**

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права распоряжением земельным участком, наличие сервитута) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Фактором понижающим стоимость объекта оценки является: неоформленное право аренды (сервитутов) на земельный участок на котором расположен оцениваемый объект, в связи с этим корректировка по данному применена в размере «минус» 10% по данным ведущих агентств недвижимость Москвы и Московской области ИНКОМ-Недвижимость, МИЭЛЬ, ЦИАН.

### **4. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости**

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 для приобретения объекта недвижимости.

3. Финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Корректировка отсутствует.

### **5. Условия продажи (чистота сделки)**

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и др.), недостаточностью срока экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей. Отклонений от чистоты сделок не выявлено. Корректировка отсутствует.

### **6. Динамика сделок на рынке (дата продажи)**

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние существенное.

Все аналоги на дату оценки предлагались к продаже. Корректировка отсутствует.

### **7. Площадь объектов**



Как правило, стоимость продажи 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести корректировки.

В связи с тем, что оцениваемый земельный участок и объекты аналоги отличаются между собой по площади, то нами было принято решение внести корректировку, учитывающую эту разницу. Величина корректировки была рассчитана на основе статистического исследования зависимости удельного кадастровой стоимости на земельные участки от площади участков. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка от его площади, представлены в таблице<sup>1</sup>:

- крупнейшие города (г. Москва):  $OC = -0.193 \cdot \ln(P) + 2.6797$
- крупные города (г. Екатеринбург):  $OC = -0.393 \cdot \ln(P) + 4.3727$
- мелкие города (Московская область):  $OC = -0,18 \cdot \ln(P) + 2.5587$

OC – относительная рыночная стоимость;

П – общая площадь,

К – коэффициент корреляции.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left( \frac{OC_{oc}}{OC_{an}} - 1 \right) * 100$$

где:

i – корректировка на общую площадь;

ОСоц. – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

ОСан. – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

Расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже.

Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1 626,6	3 000,00	1 800,00	1 200,00
1,47	1,23	1,43	1,59
-	19,6%	2,8%	-7,5%

## 8. Корректировка на уровень отделки

Состояние, в котором находятся объекты купли-продажи, оказывает непосредственное влияние на его цену. Наиболее просто учесть различие по фактору «состояние», скорректировав цену предложения на стоимость ремонтных работ, которые необходимо провести, чтобы объект сравнения стал более похож на объект оценки.

Данные по затратам на отделку в зависимости от вида ремонта приняты на основании прайс-сметы на ремонт и отделку помещений, размещенной на сайте <http://www.domi.ru> и <http://www.irccs.ru>

### Затраты на отделку в зависимости от вида ремонта

Наименование ремонта	Стоимость работ за 1 кв.м. руб. ( <a href="http://www.domi.ru/">http://www.domi.ru/</a> , %)		Стоимость материалов за 1 кв.м., % ( <a href="http://www.irccs.ru/files/Struktura_3-14.pdf">http://www.irccs.ru/files/Struktura_3-14.pdf</a> ), руб.		Общая стоимость ремонта, руб.
Черновая	0				0,0
Требует ремонта	2 500,0	46,62%	53,38%	2 435,0	4935,0
Эконом	3 000,0	46,62%	53,38%	3 435,0	6 435,0
Стандарт	4 000,0	46,62%	53,38%	4 580,0	8 580,0
Высококачественный ремонт квартир (Евроремонт)	6 000,0	46,62%	53,38%	6 870,0	12 870,0
Эксклюзивный ремонт квартир (Люкс)	10 000,0	46,62%	53,38%	11 450,0	21 450,0

Понижающая корректировка применена к объектам аналогам №№1,3 в размере 1500 руб./кв.м., рассчитана как разница в стоимости отделочных работ и материалов класса отделки «эконом» и «эконом, требует ремонта».

<sup>1</sup> Статья «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположения нежилкой недвижимости» А.Е. Яскевич, оценщик II категории ООО «Интерком-Аудит» (г. Москва), общероссийский информационно-аналитический и научно-практический журнал «Имущественные отношения в РФ», №3 (114) 2011 г., стр. 15-20.

В связи с тем что:

1. все аналоги сопоставимы с объектом оценки по физическому состоянию основных конструктивных элементов и внутренней отделки, условиям финансирования и продажи;
2. ко всем аналогам внесено равное количество корректировок
3. величины скорректированных цен аналогов достаточно близки,

поэтому всем аналогам присвоены равные весовые коэффициенты, а согласованное значение рыночной стоимости 1 кв.м общей площади объекта, аналогичного оцениваемому было рассчитано как среднеарифметическое и средневзвешенное скорректированных цен аналогов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость здания с учетом стоимости земельного участка, с НДС, руб.	Оценка	39 500 000	20 000 000	23 000 000
Стоимость земельного участка, с НДС, руб.		11 212 044	7 208 000	7 208 000
площадь земельного участка, кв.м.		6222	4000	4000
стоимость 1 кв.м. (Табл. №14 )		1802,00	1802,00	1802,00
Стоимость здания за вычетом стоимости земельного участка, с НДС	Оценка	28 287 956	12 792 000	15 792 000
Площадь здания, кв.м.	1626,6	3000	1800,0	1200
Стоимость 1 кв.м. здания, руб./кв.м.	Оценка	9429	7107	13160
<b>Применение необходимых корректировок</b>				
Предложение / Факт продажи	Оценка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на снижение цены в процессе торгов	---	-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена, руб./кв.м	---	8 015	6 041	11 186
Права на объекты	Право собственности на здание, без права аренды на ЗУ	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на объем прав		-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, руб./кв.м		7 213	5 437	10 067
<b>Чистота сделки</b>	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая
Корректировка на дату продажи				
Скорректированная цена, руб./кв.м	---	7 213	5 437	10 067
Местоположение	Московская область, г. Павловский Посад, ул. Корневская, д. 1	Московская область, г. Павловский Посад	Московская область, г. Павловский Посад, ул. Интернациональная, 1	Московская область, г. Павловский Посад
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	---	7 213	5 437	10 067
<b>Состояние</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Экспертная оценка технического состояния	60%	40%	40%	40%
корректировка на износ	---	-33%	-33%	-33%
Скорректированная цена, руб./кв.м	---	4 809	3 624	6 712
<b>Площадь</b>	1626,6	3000	1800	1200
корректировка на площадь		19,6%	2,8%	-7,5%
Скорректированная цена, руб./кв.м	---	5 752	3 726	6 206
<b>Уровень отделки</b>	Требуется ремонта	Эконом	Требуется ремонта	Эконом
корректировка на уровень отделки	---	-1 500	0	-1 500
Скорректированная цена, руб./кв.м	---	4 252	3 726	4 706
<b>Материал стен/группа капитальности</b>	Железобетонный	Железобетонный	Железобетонный	Железобетонный

корректировка на группу капитальности		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 252	3 726	4 706
Среднее значение	4 228	---	---	---
Весовые коэффициенты		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенное значение	4 228			
<b>Рыночная стоимость объектов:</b>		---	---	---
<b>Рыночная стоимость строения с НДС:</b>	<b>6 877 129</b>		---	---
<b>Рыночная стоимость строения, (округленно) без НДС:</b>	<b>5 828 000</b>			

**Рыночная стоимость объекта оценки – объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода (округленно) без НДС:**

**5 828 000 (Девятнадцать миллионов четыреста пять тысяч девятьсот) рублей**

#### 4.4. Доходный подход.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносимую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

##### **Основные этапы процедуры оценки при данном методе:**

1. Оценка **потенциального валового дохода** для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется **действительный валовой доход**.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина **чистого операционного дохода**.

4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существует два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость:

##### **метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.**

• Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

• Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

##### *Для целей данной оценки был выбран метод прямой капитализации.*

В общем виде, в рамках доходного подхода, стоимость рассчитывается по следующей формуле:

$$V=I/R, \text{ где}$$

V – стоимость;

I- чистый операционный доход;

R – коэффициент (ставка) капитализации.

##### **Определение потенциального валового дохода**

Начальной характеристикой доходности объекта является потенциальный валовой доход. Этот вид дохода определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании всего потенциала всех элементов объекта.

Все доходы, которые можно получить в результате сдачи в аренду оцениваемого объекта, прогнозируя на основе показателя арендной платы для недвижимости аналогичного профиля.

Ставки аренды очень сильно зависят от местоположения и технического состояния помещений.

Арендопригодная площадь объекта оценки определена по данным технического паспорт с учетом анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

Таблица 18. Предложения по аренде помещений и расчет ставки аренды

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Адрес	Московская область, г. Павловский Посад	Московская область, г. Павловский Посад	Московская область, г. Павловский Посад, ул. Орджоникидзе, д. 10
Тип предложения	Аренда	Аренда	Аренда
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Назначение	производственно-складское помещение	производственно-складское помещение	производственно-складское помещение
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Арендная плата за 1 кв.м общей площади строений, руб./месяц	110	110	80
Дата предложения	Декабрь, 2015 г.	Декабрь, 2015 г.	Декабрь, 2015 г.
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_200_m_bez_komissii_673358756">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_200_m_bez_komissii_673358756</a>	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad-proizvodstvo_4500_m_vorota_0_kran-balki_496617970">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad-proizvodstvo_4500_m_vorota_0_kran-balki_496617970</a>	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_400_m_684425736">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_400_m_684425736</a>
	8-495-213-7-61	8-925-085-74-98	8-903-373-85-07
<b>Корректировка на предложение</b>	-8%	-8%	-8%
Скорректированный размер месячной арендной платы, руб./кв.м.	101	101	74
Средняя месячная арендная плата, руб./кв.м	92		

### Определение действительного валового дохода

Доход, как правило, не может быть получен в полном объеме из-за потерь:

- связанных с недозагрузкой вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену (поиск) арендаторов;

- связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей платежеспособности.

Как показал анализ ранка коммерческой недвижимости смена арендаторов зависит от местоположения, транспортной доступности и текущего состояния объекта. Действующая практика свидетельствует о том, что случаи неуплаты или задержки арендных платежей имеют место, однако и бывают достаточно ликвидные и востребованные объекты, простои которых практически равны 0.

Учитывая местоположение объекта оценки, текущее физическое состояние объекта оценки, размещение и функциональную приспособленность помещений, предполагаем заполняемость помещений на уровне: 81%.

### Операционные расходы.

Операционные расходы - это текущие расходы для обеспечения нормального функционирования объектов и воспроизводства действительного валового дохода. Они подразделяются на следующие расходы:

Постоянные расходы. К постоянным расходам относят расходы, которые не зависят от степени заполняемости (загруженности) объекта - это налог на имущество, страховка.

**Налог на имущество** (в среднем от \$15 до \$20/кв. м в год). На основании главы 30 Налогового кодекса РФ в зависимости от региона может составлять до 2,2% от среднегодовой стоимости имущества, признаваемого объектом налогообложения. Налог на недвижимость - в размере 2,2 % от остаточной инвентаризационной стоимости объектов. (согласно данным технических паспортов).

**Страховые платежи** - непереносимое условие цивилизованного бизнеса и рачительного

управления недвижимостью. Затраты на страхование приняты в размере по средним тарифам страховых компаний (тарифное руководство утверждается страховыми компаниями) 0,10% (Процентная ставка, предложенная компанией ООО СК «Цюрих», <http://www.zurich.ru/>.) от рыночной стоимости недвижимости (стоимость определенная в рамках сравнительного подхода).

**К переменным расходам относятся:**

**Условно-переменные расходы.** Укрупненно их можно разделить на коммунальные платежи и эксплуатационные расходы.

Коммунальные платежи включают в себя оплату по следующим статьям:

- электроэнергия;
- водоснабжение и водоотведение;
- горячее водоснабжение;
- теплоснабжение.

Эксплуатационные расходы включают в себя оплату по следующим статьям:

- охрана;
- услуги связи;
- уборка помещений;
- уборка территории и вывоз мусора;
- СЭС и дезинфекция;
- содержание лифтов;
- техобслуживание;
- техобслуживание и работа с арендаторами.

### **Определение чистого операционного дохода**

Чистый операционный доход (ЧОД) представляет собой чистый годовой доход на весь капитал, инвестированный в объект недвижимости, и рассчитывается как разница ДВД и операционных расходов.

### **Расчет ставки капитализации для недвижимости**

Коэффициент капитализации, используемый применительно к недвижимости, включает в себя доход на капитал и возврат вложенного капитала. Применяется для приведения потока доходов к единой сумме стоимости.

Теоретически, норма дохода на капитал должна прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- Компенсация за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- Компенсация за риск, связанный с особенностями земельного участка;
- Компенсация за низкую ликвидность объекта недвижимости;
- Премия за управление.

**1) Безрисковая ставка**

Это безопасная (безрисковая) процентная ставка, которую можно получить по вкладам в течение установленного периода времени. Инвестор с высокой степенью уверенности знает, что в конце инвестиционного периода инвестированный капитал плюс любые невыплаченные проценты полностью возвратятся к вкладчику. Другими словами, это минимальная компенсация за инвестированный капитал. В качестве безрисковой ставки в практике западной оценки применяется доходность по государственным долгосрочным облигациям.

Для целей настоящего исследования за базу для расчета в качестве безрисковой ставки была принята норма доходности ОФЗ-ГКО, которая составляет 10,7%.

**2) Компенсация за риск, связанный с особенностями объекта недвижимости.**

Определяется в соответствии с особенностями оцениваемого вида недвижимости, а так же большое влияние оказывает местоположение объекта недвижимости, окружающая инфраструктура и пр.

Риски вложения в объект недвижимости определяются возможными рисками и факторами, влияющими на уровень риска. Для расчета риска инвестирования в оцениваемый объект была применена ставка страхового взноса по страхованию аналогичных объектов недвижимости.

Компенсация на дополнительный риск вложения в недвижимость учитывает возможность случайной потери потребительской стоимости объекта. Поправка на риск вложения в объект

недвижимости рассчитана в таблице ниже.

Таблица 19. Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		1								
Ускоренный износ здания	статичный		1								
Неполучение арендных платежей (дохода)	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		3	7	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		3	14	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Сумма</b>		1,7									
<b>Количество факторов</b>		10									
<b>Средневзвешенное значение</b>		1,7									

**3) Компенсация на низкую ликвидность** учитывает невозможность немедленного возврата вложенных в объект оценки инвестиций и непосредственно зависит от типичного срока экспозиции объекта недвижимости на рынке. По оценкам аналитиков<sup>2</sup>, срок экспозиции для коммерческой недвижимости составляет в среднем 6 месяцев.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществляется по следующей формуле:

$$\text{Пликв.} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{\text{БЕЗРИСК}})^{\text{СР.ЭКСП}/12\text{МЕС}}}, \text{ где:}$$

$I_{\text{БЕЗРИСК}}$  – безрисковая ставка;

Ср.эксп – срок экспозиции для объекта оценки, мес.

Таким образом, компенсация на ликвидность составит 2,67%.

#### **4) Премия за управление (инвестиционный менеджмент).**

Компенсация за инвестиционный менеджмент основывается на том, что чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют (0 – 5%). Вложения в данный тип недвижимости находятся в низкой зависимости от уровня управляющего персонала, поэтому компенсация за инвестиционный менеджмент принята на уровне 3,5%.

#### **5) Норма возврата.**

Потенциальный инвестор рассчитывает в процессе эксплуатации объекта недвижимости не только получать от него доходы, но и вернуть себе тот капитал, который был затрачен на его приобретение. Норма возврата капитала показывает, какую часть от затраченной суммы должен себе возвращать ежегодно инвестор. Расчет нормы возврата капитала осуществлялся по методу Ринга, основанному на временном интервале, в течении которого произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость, по следующей формуле:

<sup>2</sup> Источник информации: <http://www.prime-realty.ru>, <http://www.knm.ru>, <http://www.arendator.ru>.



$$R_{\text{воз.}} = 1/N,$$

где N- период возврата капитала, который рассчитывается по следующей формуле:

$$N = T_n - \text{ЭВ},$$

где  $T_n$  – срок службы, ЭВ – эффективный возраст.

*Таблица 20. Расчет нормы возврата*

п/п	Элементы анализа	Объект оценки	Обоснование
	Возраст фактический, лет	30	техническая документация
	Возраст эффективный, лет	30	осмотр объекта
	Срок экономической жизни, лет	150	Приложение к распоряжению Премьера Правительства Москвы от 17 декабря 1997 г. N 1374-РП ВЕДОМСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ АВАРИЙНОСТИ СТРОЕНИЙ МГСН 301.03-97
	Норма возврата	0,83%	

*Таблица 21. Расчет ставки капитализации*

№ п/п	Элементы анализа	Величина
1	Безрисковая ставка отдачи на капитал, %	10,7%
2	Премия за риск, %	1,70%
3	Риск низкой ликвидности объекта оценки	2,67%
4	Компенсация на инвестиционный менеджмент	3,5%
3	Ставка отдачи на капитал, %	<b>18,57%</b>
4	Ставка возврата капитала, %	0,83%
<b>ИТОГО коэффициент капитализации = ставка капитализации/100</b>		<b>19,41%</b>

Таблица 22. Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации

Наименование	
Ставка арендной платы, руб./кв.м	92
Общая площадь, кв.м.	1626,6
Площадь объекта оценки, принимаемая к расчету, кв.м	1626,6
<b>Потенциальный валовой доход за год (ПВД), руб.</b>	<b>1 795 766</b>
Корректировка на недополученные арендные платежи	0,810
<b>Действительный валовой доход (ДВД), руб.</b>	<b>1 454 571</b>
<b>Итого ДВД, руб.</b>	<b>1 454 571</b>
Остаточная стоимость, руб.	10 392 000
<b>Операционные расходы, руб.</b>	<b>707 733</b>
Эксплуатационные расходы	222 571
Налог на имущество	2 046
Платежи за земельный участок ( <u>налог</u> , арендная плата)	425 300
Расходы на управление	29 091
Страховые взносы (платежи по страхованию имущества)	25 996
Капитальный резерв	2 728
<b>ЧОД</b>	<b>746 838</b>
Ставка капитализации	19,41%
<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	<b>3 848 383</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки (округленно), без НДС</b>	<b>3 261 000</b>

Рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная с помощью доходного подхода, равна без НДС:

**Здание мини-мукомольного комплекса, назначение: нежилое, лит. А, адрес объекта:  
Московская область, г. Павловский Посад, ул. Корневская, д. 1.:**

**3 261 000 (Три миллиона двести шестьдесят одна тысяча) рублей.**

#### 4.5. Согласование результатов

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = C_1 * K_1 + C_2 * K_2 + C_3 * K_3,$$

где:

$C$  – итоговая величина стоимости объекта;

$C_1$  – результат оценки затратным подходом;

$C_2$  – результат оценки сравнительным подходом;

$C_3$  – результат оценки доходным подходом;

$K_1, K_2, K_3$  – соответствующие весовые коэффициенты ( $K_1 + K_2 + K_3 = 1$ ).

Нужно отметить, что распространенное в среде оценщиков мнение о равенстве с точностью до ошибки определения трех ориентиров рыночной стоимости следует принимать с известной осторожностью. В самом деле, три подхода дают три разных взгляда на предмет оценки и на недостаточно развитом, существенно закрытом рынке, каковым и является рынок объекта оценки, эти три разных взгляда вовсе не должны приводить к одному результату.

Например, в ситуации пустующих площадей и преобладания предложения над спросом затратный ориентир обычно превышает цены реальных сделок по той причине, что субъекты рынка стремятся снизить сроки экспозиции за счет снижения цен.

Следует также отметить, что затратный подход лучше всего подходит для обоснования стоимости нового имущества, для целей налогообложения или для определения наилучшего и наиболее эффективного использования. Кроме того, затратный подход в оценке имущества не показывает рыночную стоимость, поскольку существует понятийные различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные инвестором затраты не всегда создадут рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

С другой стороны, доходный ориентир, как и вся оценка, опирается на принцип наиболее эффективного использования в том, что касается учета вакансий, назначения ставок, минимизации затрат. Однако доходный подход более консервативен, обоснование каких-либо скидок в этом подходе представляет определенную проблему и, в связи с этим, на слаборазвитом рынке доходный подход также может давать ориентир, отличающийся от сравнительного результата.

Сравнительный ориентир отражает мнение участников рынка, а это мнение в целом может быть существенно более подвижно, чем предписывается общей экономической оценкой нормы доходности и рисков.

Иными словами, в доходном подходе мы получаем в лучшем случае мнение о том, какова объективная экономическая ситуация с объектом оценки. Тогда как в сравнительном подходе мы видим, что об этой объективной ситуации думают реальные субъекты рынка, ограниченные в своем поведении не только экономической ситуацией, но и психологией сделок.

Это не означает, что какой-то из этих взглядов не верен, но это означает наличие на рынке дисперсии взглядов на объект оценки.

Принимая во внимание выше изложенное, а также учитывая цели и назначение оценки при выведении итоговой средневзвешенной рыночной стоимости результатам применяемым подходам присвоены следующие весовые коэффициенты: сравнительный подход – 0,5, результатам доходного подхода – 0,5, затратный подход приведен справочно.

Таблица 23. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.

Объекты оценки	Применяемый подход	Значение, руб.	Весовой коэффициент
Здание мини-мукомольного комплекса, назначение: нежилое, лит. А, адрес объекта: Московская область, г. Павловский Посад, УЛ. Корневская, д. 1	Затратный подход	10 392 000	0,00
	Сравнительный подход	5 828 000	0,50
	Доходный подход	3 261 000	0,50
	Согласованное значение рыночной стоимости базы	<b>4 545 000</b>	

Величина рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости по состоянию на 21 декабря 2015 г., составляет (округленно) без НДС:

**4 545 000 (Четыре миллиона пятьсот сорок пять тысяч) рублей.**

## **Часть 5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ**

В результате проведенного анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации было выявлено, что рыночная стоимость объекта оценки, с учетом допустимого округления по состоянию на 21 декабря 2015 г. оценки, составляет без НДС:

**Здание мини-мукомольного комплекса, назначение: нежилое, лит. А, адрес объекта:  
Московская область, г. Павловский Посад, ул. Корневская, д. 1.**

**4 545 000 (Четыре миллиона пятьсот сорок пять тысяч) рублей:**

**Рыночная стоимость права аренды земельного участка под зданием мини-мукомольного комплекса, назначение: нежилое, лит. А, адрес объекта: Московская область, г. Павловский Посад, ул. Корневская, д. 1 на 1 год, составляет:**

**111 000 (Сто одиннадцать тысяч) рублей.**

## **Часть 6. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ**

Мы, оценщики, выполнившие данную работу, подтверждаем на основании наших знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у нас не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и у нас отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата наших услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федерального стандарта оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 года № 299, ФСО № 7 от 25 сентября 2014 г. № 611; ФСО №9 от 01.06.2015 г. №327.

Ногин Максим Петрович

Главный консультант

Алферова Елизавета Валерьевна

Оценщик

**Генеральный директор  
ООО «Русская провинция»**

**Ногин М.П.**

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### 1. Список использованных источников данных

#### *Перечень источников данных используемых при проведении оценки объекта оценки:*

- Сборники УПВС;
- Справочник КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве №81", Раздел "Средние региональные индексы"
- Фомин С.Е. Методическое руководство по технической экспертизе зданий и сооружений. СПб., 1994;
- Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р). Гражданстрой;
- Интернет проект 2008—2015 RealtyVision - Недвижимость Иркутска, <http://realtyvision.ru/>
- Интернет проект "Коммерческая недвижимость г. Иркутска", сайт: <http://m2.irkutsk.ru;>
- Интернет портал [http://irkutsk.irk.slando.ru/;](http://irkutsk.irk.slando.ru/)

#### *Перечень нормативных актов используемых при проведении оценки объекта оценки:*

- Гражданский кодекс РФ;
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327.
- Стандарты НП СРО НКСО.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

#### *Данные, предоставленные заказчиком<sup>3</sup>:*

- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 56-0-1-25/4001/2014-13127 от 09.10.2014 г.;
- Технический паспорт здания составленный Павлово-Посадским филиалом ГУП МО «МОБТИ» по состоянию на 20 октября 2005 г.;
- Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-39967/14 от 25 августа 2015г.;
- Фотоматериалы.

<sup>3</sup> Данные предоставлены в бумажной, электронной и устной форме.



## 2. Фотоматериалы












### 3. Коммерческие предложения по продаже и аренде объектов недвижимости

www.avito.ru/pavlovskiy\_posad/zemelnyye\_uchastki/uchastok\_20\_sot\_promnaznacheniyu\_224933580

Все объявления в Павловском Посаде / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленность

## Участок 20 сот. (промназначения)

Размещено 26 ноября в 09:56. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **4 000 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Агентство: частное лицо на Avito с августа 2013  
☎ 8 906 675-45-99 [Написать сообщение](#)  
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Московская область, Павловский Посад

Продам участок 20 сот., земли промназначения, в черте города. Земельный участок 20 соток под строительство бань-саун в г. Павловский Посад. Все коммуникации по границе участка (газ, вода, канализация, отопление). Возможно изменение разрешенного вида использования. Подробности по телефону.

Просмотр: всего 545, сегодня 1

**Продайте участок быстрее!**

- Принять решение [ЗДЕСЬ](#)
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске


**Хотите большего?**

- Принять пакет услуг [ЗДЕСЬ](#)

**Domofond.ru**  
Найдите свою идеальную квартиру

**Поиск квартир по районам**

[Начать поиск](#)




www.avito.ru/pavlovskiy\_posad/zemelnyye\_uchastki/uchastok\_50\_sot\_promnaznacheniyu\_894742178

Все объявления в Павловском Посаде / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленность

## Участок 50 сот. (промназначения)

Размещено 10 декабря в 20:26. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **5 000 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Агентство: **АН ТВИН**  
Контактное лицо: Екатерина  
☎ 8 910 003-65-83 [Написать сообщение](#)  
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Московская область, Павловский Посад  
Адрес: Лесная улица, 33

Продам участок 50 сот., земли промназначения, в черте города  
[Есть опыт по объявлению](#)

Земля пром назначения в городе, район Икнатьево. Все коммуникации. Возможно любое количество соток, 50 соток - 5млн, можно больше.

Просмотр: всего 53, сегодня 1

**Продайте участок быстрее!**

- Принять решение [ЗДЕСЬ](#)
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- Принять пакет услуг [ЗДЕСЬ](#)

**Avito**

От 1 копейки за переход на сайт

**Avito**

Успей на старте продаж! **от 3,6 млн руб**  
Старт продаж


Успей на старте продаж! **от 3,6 млн руб**  
Старт продаж

www.avito.ru/pavlovskiy\_posad/zemelnyye\_uchastki/uchastok\_20\_sot\_promnaznacheniya\_37658462

Все объявления в Павловском Посаде / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленные

## Участок 20 сот. (промназначения)

Размещено 9 декабря в 16:50



Продайте участок быстрее!

- Принять размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поправить объявление в тексте

Хотите большего?

- Принять пакет услуг

**Domofond.ru**  
Новостройки без посредников  
Предложения от застройщиков  
Начать поиск

Цена: 4 500 000 руб. Купить в кредит

Агентство: **Марина**  
8 901 534-11-19

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito

Город: Московская область, Павловский Посад

Продан участок 20 сот. земли промназначения, в черте города  
20 соток промназначения Ул. Кузмина, коммуникации по границе. Участок подыпан. В собственности.


Нашло объявление: ЛТЮ5614С2

www.avito.ru/pavlovskiy\_posad/kommercheskaya\_nedvizhimost/pavlovskiy\_posad\_promishlennaya\_zemlya\_32001615

Все объявления в Павловском Посаде / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Складские помещения

## Павловский Посад продажа склада

Размещено 12 декабря в 02:23



Продайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поправить объявление в тексте

Хотите большего?

- Принять пакет услуг

**CROCS**

**lamoda** СМЕТРЕТЬ

Аренда офисов B+ от 300 м  
Офисы с отделкой. Деловой квартал

Цена: 39 500 000 руб.

Агентство: **Роман**  
8 915 000-09-16

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito

Город: Московская область, Павловский Посад

Продан складское помещение


Павловский Посад, станция Ленская, продается склад (производственно-складской комплекс). Общая площадь земли 6222 кв. метра. Общая площадь помещений 3000 кв. метра, одно-двухэтажные строения, высота потолка от 2-х до 7 метров. Есть административное здание. Центральный водопровод, 60 кВт, три телефонных номера. Жид вето и пандус на два вагона в собственности. Большая внутренняя площадь, возможность использования помещений под склад и лёгкое производство, огороженная территория. Состояние рабочее.



Все объявления в Павловском Посаде > Коммерческая недвижимость > Продажа > Производственные помещения

## Производственная база 1800 м<sup>2</sup>

Размещено 29 ноября в 10:39



Цена: **20 000 000 руб.**

Агентство: Павел на Avto с октября 2015  
 Контактное лицо: Павел  
 Телефон: +7 915 207-85-11

Город: Московская область, Павловский Посад  
 Адрес: Интернациональный 1

Продается производственное помещение 1800 м<sup>2</sup>  
 Продается производственная база, на территории которой расположены офисные, производственные и складские помещения, общей площадью 1800 кв. м.  
 Земельный участок: 4000 м<sup>2</sup>, в аренде на 45 лет.  
 Строения: два основных здания 1200 м<sup>2</sup> + 600 м<sup>2</sup> в собственности.  
 Все коммуникации (отопление, вода, канализация) центральные.  
 Электричество: 100 кВт.  
 База расположена на первой линии проездной улицы.  
 Большая часть площадей сдава в аренду.  
 Возможна продажа частями, здания по отдельности.  
 Срок аренды от аренды 6 лет.

Продать недвижимость быстрее!  
 - Сделать VR-объявление  
 - Выделить объявление  
 - Поднять объявление в поиске  
 Хотите большего?  
 - Принять премиум-услугу


Высшее дистанционно  
 ОТ 46-990 РУБ./ГОД

Офисы в БЦ "Симонев Плаза"  
 Офисы с площадью от 100 кв.м до 200 кв.м. Собственники. Переезд.  
 www.simonov.ru/ru

В МОСКВЕ > Коммерческая недвижимость > Продажа > Производственные помещения

## Пром. помещение, 1200 м<sup>2</sup> в Павловском Посаде

Размещено 2 декабря в 16:53



Цена: **23 000 000 руб.**

Агентство: Андрей на Avto с октября 2012  
 Контактное лицо: Андрей Николаев  
 Телефон: +7 915 010-28-57

Город: Московская область, Павловский Посад  
 Адрес: Павловский Посад

Продается производственное помещение 1200 м<sup>2</sup>  
 Продается производственный комплекс в пригороде г. Павловский Посад. В непосредственной близости от Новошинского шоссе, 1200 м кв. Участок 6,4 Га (История земель-земли полевые), прилегающие сельскохозяйственные производственно-бытовые механизированные мастерские. Назначение земли коммун. т.н. категория земель населенных пунктов-собственность, огорожен бетонным забором. Электричество 290 квт, свои подстанции, коммуникации центральные. Высота потолков 6м, кран-балка (5т). Столовая и комната для приема сотрудников. Салон. Открытая площадка с кран-балкой (3т) под навесом. Все в отличном состоянии. Прямая продажа. Собственность физлица.

Продать недвижимость быстрее!  
 - Сделать VR-объявление  
 - Выделить объявление  
 - Поднять объявление в поиске  
 Хотите большего?  
 - Принять премиум-услугу


Офисы БЦ "Симонев Плаза"  
 Аренда офисов от 5 кв.м до 100 кв.м. Собственники. Переезд.  
 www.simonov.ru/ru

www.avito.ru/pavlovsky\_posad/kommercheskaya\_nedvizhimost/skladnoe\_pomeshchenie\_200\_m2\_bez\_komissii

Все объявления в Павловском Посаде / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складное помещение

## Складское помещение, 200 м² без комиссии

Размещено 7 декабря в 15:03



Арендная плата: **22 000 руб. в месяц**

Агентство: **Moscow Estate**

Контактное лицо: Варвара

☎ 8 495 213-8761

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Московская область, Павловский Посад

Адрес: Большая Погоровская д.35

Сдам складское помещение 200 м²

Сдается помещение 200 м2, холодное, под склад или производство, цокольный этаж.

Номер объявления: 673356736

Сдайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение
- Создать VIP-объявление
- Видеть объявления
- Писать объявления в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг

7 трендов в интерьерах, которые будут популярны в 2016 г.

Узнайте прямо сейчас

Domofond.ru


Офисы в БЦ "Симонов Плаза"

www.avito.ru/pavlovsky\_posad/kommercheskaya\_nedvizhimost/skladnoe\_pomeshchenie\_4500\_m2\_v\_zdani\_8\_kom\_kvart\_496617970

Все объявления в Павловском Посаде / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение

## Складское помещение, 4500 м² здание класса В

Размещено 23 ноября в 23:40



Арендная плата: **110 руб. в месяц**

Агентство: **Алгоритм Эстейт**

на Avto с февраля 2014

Контактное лицо: Елена

☎ 8 925 065-74-98

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Московская область, Павловский Посад

Адрес: Павловский Посад

Сдам складское помещение 4500 м² здание класса В

Аренда производственно-складского помещения класса «В»

Расположение: Московская область, Восток, 45 км от МКАД

Ближайшая магистраль: Горьковское шоссе, Носовкинское шоссе

Площадь в аренду: 4500 м2

Отопление: есть

Высота потолка: 8 м

Пол: бетон

Производственно-складской комплекс находится на закрытой охраняемой территории (выезд автотранспорта бесплатный)

Кран-балки 5 т

Ворота «0» уровня

Бытовые помещения для сотрудников, в т.ч. душевые, раздевалки

Все коммуникация

Эл. мощность 2 МВт

Ориентно-поворотная сигнализация, система видеонаблюдения

Уборка территории, централизованный вывоз мусора

Стоимость: 1320 квб./кв.метр / 110 квб./кв.метр

У агентства 414 объявлений

Алгоритм Эстейт

Мы ориентированы на долгосрочные взаимоотношения с партнерами, которые предлагают существенные скидки и системы мотивации.

Хотите большего?

Применить пакет услуг

Domofond.ru

Новостройки без посредников

Предложения от застройщиков

Начать поиск

Офисы БЦ "Симонов Плаза"

Аренда офисов В+ 5 млн. до м. Автозаводская. Панорамное остекление

Продажа нежилых помещений

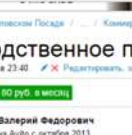
Специальный предложения на продажу нежилых помещений от 40 000 за кв.м

www.avito.ru/pavlovsky\_posad/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeshchenie\_400\_m2\_584422736

Все объявления в Павловском Посаде / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение

## Производственное помещение, 400 м²

Размещено 23 ноября в 23:40



Арендная плата: **80 руб. в месяц**

Агентство: **Валерий Федорович**

на Avto с октября 2013

☎ 8 903 273-85-07

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Московская область, Павловский Посад

Адрес: ул. Орденкинда д.10

Сдам производственное помещение 400 м²

Сдам в аренду, продам, помещения площадью от 200м. кв. до 900м кв.

Производственные помещения имеют подводу пара и горячей воды, отличный подъезд, собственная котельная

Цех по производству восточных сладостей имеет все оборудование для производства криса, лукума, щербета, вафель

лечная. Готовое предприятие площадью 1 гектар продам за 45 млн.

Номер объявления: 584422736

Сдайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение
- Создать VIP-объявление
- Видеть объявления
- Писать объявления в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг

Domofond.ru

Поиск квартир по районам

**4. Копии документов, содержащих сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки**



60\_3914029



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18  
<http://asmo.arbitr.ru/>

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**РЕШЕНИЕ**

г. Москва

Дело №А41-39967/14

«25» августа 2015 г.

Резолютивная часть решения объявлена «18» августа 2015 г. Решение в полном объеме изготовлено «25» августа 2015 г.

Арбитражный суд Московской области  
в составе: судья Торосян М. Г.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарём Блудовой А. В.,  
рассмотрев в судебном заседании по делу несостоятельности (банкротстве) ЗАО  
«ХЛЕБОПРОДУКТ» итоги наблюдения в отношении должника,  
при участии в заседании: согласно протоколу,

установил:

Определением Арбитражного суда Московской области от 08.09.2014 г. в отношении ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ХЛЕБОПРОДУКТ» (ИНН 5035017082, ОГРН 1025004643355) введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Магдеев Денис Хафизович.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» №180 от 04.10.2014 г.

В течение установленного срока к должнику были предъявлены и рассмотрены арбитражным судом с включением в реестр требований кредиторов требования кредиторов на сумму 80870901 руб. 49 коп., в том числе на сумму 77756010 руб. 09 коп. с правом голоса на первом собрании кредиторов.

По результатам проведения процедуры наблюдения в отношении должника временным управляющим представлен в суд отчет, протокол первого собрания кредиторов от 01.06.2015 г. и иные документы, предусмотренные Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее Закон о банкротстве).

Временным управляющим проведен анализ финансового состояния должника, из выводов которого следует, что восстановление платежеспособности невозможно и целесообразно ввести процедуру конкурсного производства, а также о достаточности имущества для финансирования процедуры банкротства.

Согласно п. 2 ст. 3 Закона о банкротстве юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

В соответствии с п. 1 ст. 53 Закона о банкротстве, решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 настоящего Федерального закона.

Обращение с ходатайством о признании должника банкротом и введении конкурсного производства по общему правилу отнесено к компетенции собрания кредиторов (абз. 11 п. 2 ст. 12 Закона о банкротстве).

Пунктом 1 ст. 75 Закона о банкротстве в случае, если иное не установлено настоящей статьей, арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

На состоявшемся 14.08.2015 г. повторном первом собрании кредиторов в присутствии кредиторов, обладающих в совокупности 31,49 % голосов, что является надлежащим кворумом для повторного собрания, единогласно было принято решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства.

Присутствующие на собрании кредиторы также проголосовали за утверждение конкурсным управляющим члена НП СОАУ «МЕРКУРИЙ» Магдеева Д. Х.

Учитывая изложенное, принимая во внимание решения первого собрания кредиторов, суд считает возможным признать должника несостоятельным (банкротом), открыть в отношении него конкурсное производство.

В заседании суда временный управляющий подтвердил, что согласен исполнять функции конкурсного управляющего.

Ежемесячный размер вознаграждения конкурсному управляющему определяется арбитражным судом в соответствии со ст. 20.6 Закона о банкротстве в действующей редакции 30000 руб. в месяц за счет имущества должника.

Руководствуясь ст. ст. 167-170, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 124-127 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», Арбитражный суд Московской области

#### РЕШИЛ:

Признать ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ХЛЕБОПРОДУКТ» (ИНН 5035017082, ОГРН 1025004643355) несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении него конкурсное производство сроком на 6 месяцев, до «18» февраля 2016 г.

Утвердить конкурсным управляющим ЗАО «ХЛЕБОПРОДУКТ» члена Магдеева Дениса Хафизовича (регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 12372, адрес для переписки: 460000, г. Оренбург, ул. Ленина, д. 3/1) с ежемесячным вознаграждением в размере 30000 руб. 00 коп. за счет денежных средств и иного имущества должника.

Назначить судебное заседание по рассмотрению итогов процедуры на «16» февраля 2016 г. в 10 час. 10 мин., кабинет 612 в помещении суда.

Конкурсному управляющему к указанной дате представить отчет, мотивированное ходатайство о продлении срока конкурсного производства, либо о его завершении, копию ходатайства заблаговременно направить в адрес лиц, участвующих в деле.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Десятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

М. Г. Торосян



Российская Федерация  
Московская область

Павлово-Посадский филиал ГУП МО "МОБТИ"  
наименование организации осуществляющей техническую инвентаризацию

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
здания или сооружения нежилого  
(гражданского и производственного) назначения  
(кроме линейных объектов)

Мини-мукомольный комплекс лит.А

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

район \_\_\_\_\_  
город (др. поселение) Павловский Посад  
улица Корневская  
№ здания (участка) 1

Инвентарный номер	62-4978					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического описания " 20 " октября 2005 г.

"СОГЛАСОВАНО"  
собственник (владелец)  
объекта недвижимости

(Ф.И.О.) \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

М.П.

Руководитель организации,  
осуществляющей  
техническую инвентаризацию

(Ф.И.О.) Рогожкин В.С.

Подпись \_\_\_\_\_

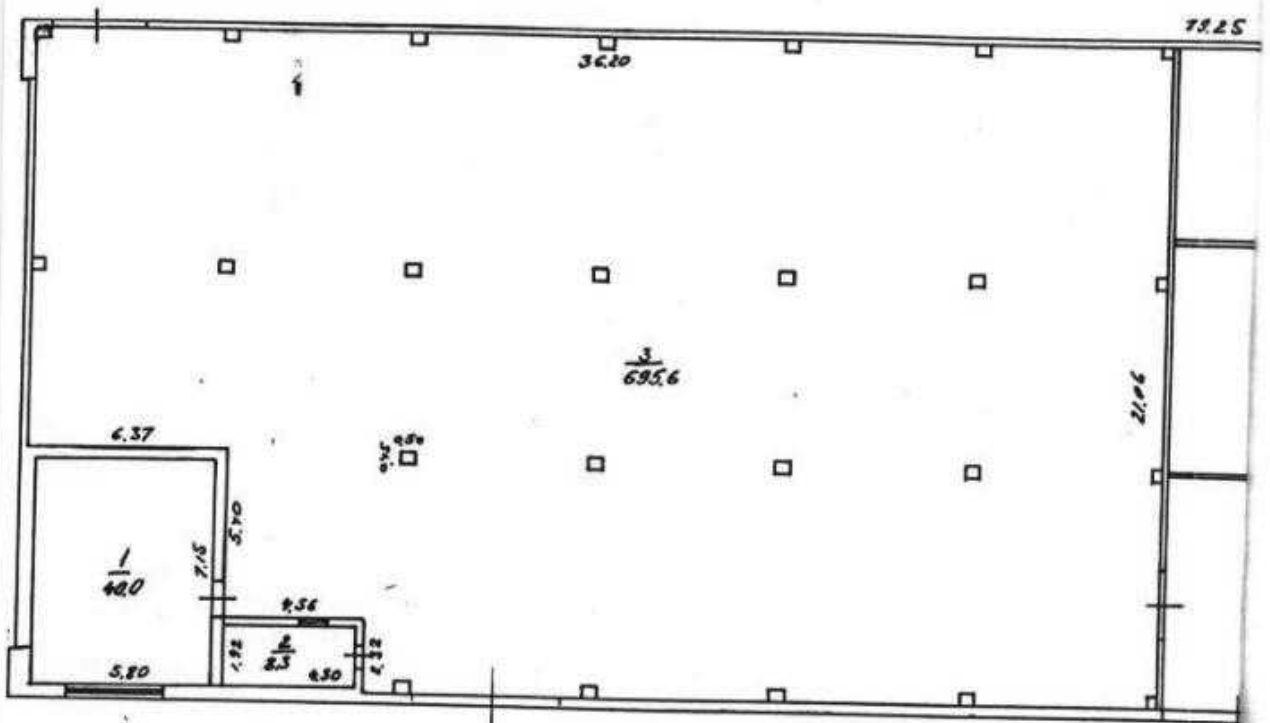
М.П.



1563101

ПОЭТАЖН

На строживу д.т. .  
в гор. Павлова  
по улце Корнева



ЭКСПЛИКАЦИЯ

НА НЕЖИЛИЩНОЕ СТРОЕНИЕ  
В СТРОИТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ

Основная 1562,4 м<sup>2</sup>

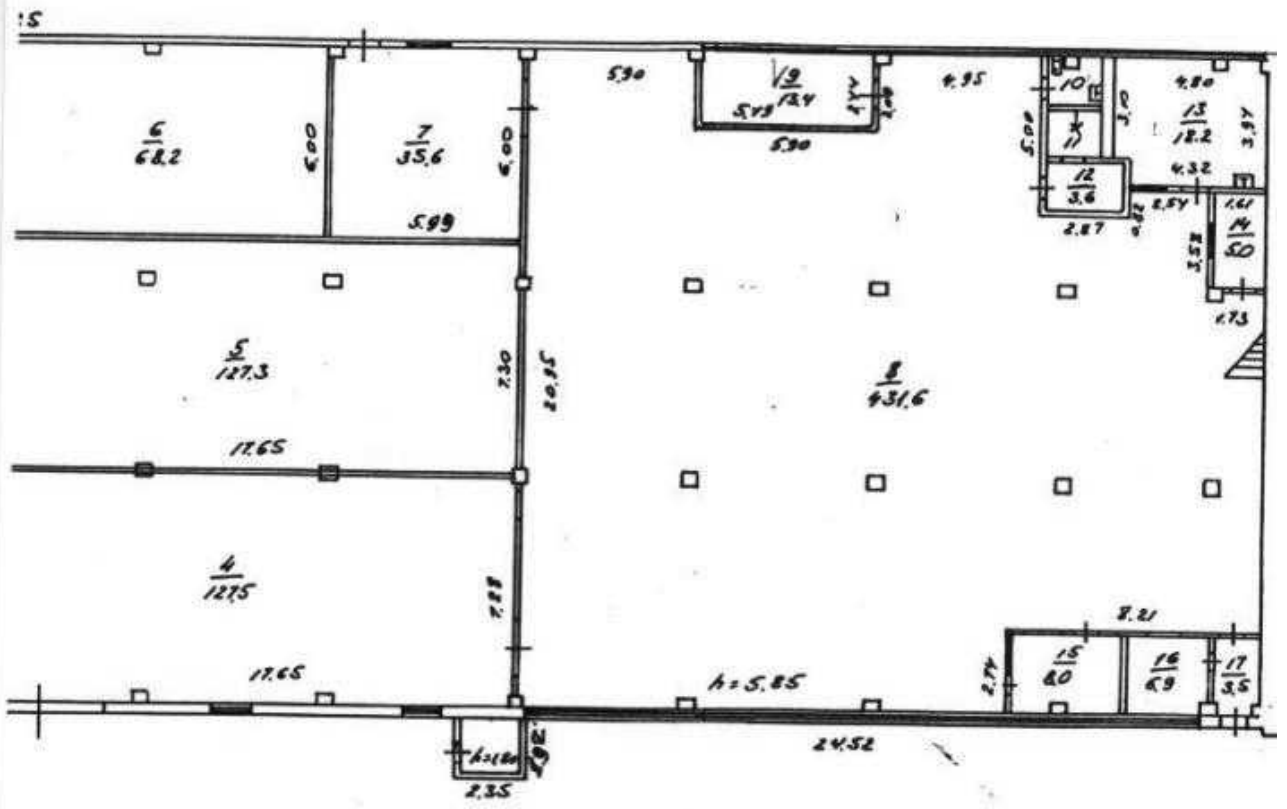
вспомогательная 35,4 м<sup>2</sup>

ЖИЛЫЙ ПЛАН

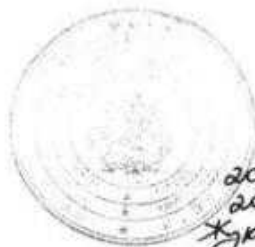
находящаяся

в склоне Посад

евская дом № 11111 - многоквартирный комплекс



Масштаб 1:200

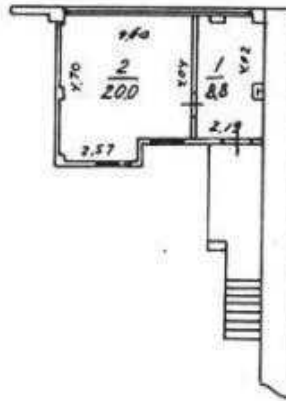


20 10 052  
20 10 052  
Жуков

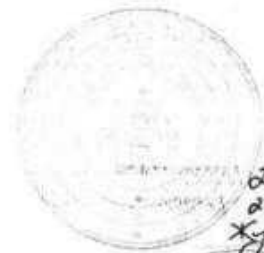
# Поэтажный план строения

Интер А расположенного в г. (пос.) Павловский Посад  
по улице Корневская № \_\_\_\_\_ принадлежащего \_\_\_\_\_

Антресоли



ЭКСПЛИКАЦИЯ  
НА НЕЖИЛЫЕ СТРОЕНИЯ  
И ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ  
ОСНОВНАЯ 28,8 м<sup>2</sup>  
ВСПОМОГАТЕЛЬНАЯ — м<sup>2</sup>



2010 052  
2010 052  
Хуна

Масштаб 1:200

## Экспликация к поэтажному плану

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Название помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Основная площадь	Вспомогательная площадь	Итого:	Высота помещения по внутреннему	
А	1	1		производственное помещение		40.0			5.8	
		2		кабинет		8.3				
		3		производственное помещение		695.6				
		4		производственное помещение		127.5				
		5		производственное помещение		127.3				
		6		производственное помещение		68.2				
		7		производственное помещение		35.6				
		8		производственное помещение		431.6				
		9		кабинет		13.4				
		10		санузел				3.6		
		11		санузел				2.6		
		12		санузел				2.5		
		13		раздевалка				18.2		
		14		раздевалка				5.0		
		15		кабинет			8.0			
		16		кабинет			6.9			
		17		тамбур				3.5		
		Итого по 1 этажу:				1562.4	35.4	1597.8		
А	антресоли	1		кабинет		8.8				
		2		кабинет		20.0				
		Итого по антресоли:				28.8		28.8		
Всего по зданию						1591.2	35.4	1626.6		

Экспликация к плану здания или сооружения

№ на плане (литера)	Наименование Здания и сооружения	Назначение	Этажность		Общая площадь по внутреннему обмеру (кв. м.)	Площадь застройки по наружному обмеру (кв. м.)	Объем (куб. м.)	Материал стен	Фундамент	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Инвентаризационная стоимость или Балансовая стоимость (руб.) на 2005г.
			надземная	подземная								
А	Мини-мукомольный комплекс	производственное	1		1626.6	1703	10457	панели, кирпич	бетон, ленточный			899305-55

**ПРИМЕЧАНИЯ:**

\* Инвентаризационная стоимость определяется БТИ, если имущество принадлежит физическому лицу;

\*\* Инвентарный номер бух. учета и балансовая стоимость проставляются по данным юридического лица.

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА  
ИМЕВШИЕСЯ(ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 09.10.2014

№ 56-0-1-25/4001/2014-13127

На основании запроса от 30.09.2014, поступившего на рассмотрение 30.09.2014, сообщаем, что правообладателю

Закрытое акционерное общество "Хлебопродукт", ИНН: 5035017082, ОГРН: 1025004643355, дата гос.регистрации: 01.07.2002; адрес места нахождения: Московская область, г.Павловский Посад, обл. Московская, г. Павловский посад, ул. Корневская, д. 1 в период с 08.09.2011 по 08.09.2014 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества на территории Российской Федерации:

1. 1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:17:0021324:115
	наименование объекта:	Здание производственного назначения
	назначение объекта:	Объекты производственной инфраструктуры
	площадь объекта:	1626.6 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Корневская, д.1
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	05.07.1999
	номер государственной регистрации:	50-01.17-5.1999-608.1
	основание государственной регистрации:	Постановление Главы Павлово-Посадского района Московской области от 25.12.1998 №1224
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение (обременение) права:	
	1.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:


Выписка выдана: Закрытое акционерное общество "Хлебопродукт" (Магдеев Денис Хафизович)  
Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор \_\_\_\_\_ И.В.Буланова  
(должность уполномоченного \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (фамилия, инициалы)  
должностного лица органа, \_\_\_\_\_ (М.П.)  
осуществляющего государственную \_\_\_\_\_  
регистрацию прав)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7



## 5. Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе

Открытое страховое акционерное общество		<b>ИНГОССТРАХ</b> <i>Ingosstrakh</i>	
		<b>ДОГОВОР (ПОЛИС)</b> <b>ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА</b> № 433-233-038873/15	
«16» июня 2015 г.		г. Иркутск	
<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Алферова Елизавета Валерьевна Паспортные данные: 25 97 000680, Выдан ОВД Октябрьского района г. Иркутска, 03.04.1998г.		
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Филиал ОСАО «Ингосстрах» в Иркутской области (г. Иркутск)		
<b>3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.		
<b>4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности		
<b>5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика 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. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.		
<b>6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	6.1. С «22» июня 2015 года по «21» июня 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.		
<b>7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.		
<b>8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.		
<b>9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>	9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>3 000 000 (Три миллиона) Рублей.</b> 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей.</b>		
<b>10. ФРАНШИЗА:</b>	По настоящему Договору франшиза не установлена		
<b>11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	<b>2 550 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) Рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок до <b>06.07.2015г.</b> При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Алферова Е.В. От Страхователя: _____ Алферова Елизавета Валерьевна		<b>СТРАХОВЩИК:</b> ОСАО «Ингосстрах» От Страховщика: _____ Тимошенко Светлана Анатольевна Начальник отдела страхования ответственности филиала ОСАО «Ингосстрах» в Иркутской области (г. Иркутск) на основании Доверенности №3510743-600/14 от 05.09.2014г.	



**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
 № 433-233-038871/15

«16» июня 2015 г.

г. Иркутск

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Ногин Максим Петрович**  
 Паспортные данные: 25 13 954006, Выдан Отделением УФМС России по Иркутской области в Октябрьском районе гор. Иркутска, 11.03.2014г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
 Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.  
 Филиал ОСАО «Ингосстрах» в Иркутской области (г. Иркутск)
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).  
 Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика 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.  
 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «22» июня 2015 года по «21» июня 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000 (Три миллиона) Рублей**.  
 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** **2 550 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) Рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **06.07.2015г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
 Ногин М.П.  
 От Страхователя:  
 Ногин Максим Петрович

**СТРАХОВЩИК:**  
 ОСАО «Ингосстрах»  
 От Страховщика:  
 Тимошенко Светлана Анатольевна  
 Начальник отдела страхования обязательности филиала  
 ОСАО «Ингосстрах» в Иркутской области г. Иркутск  
 на основании Доверенности №3510743-610/14 от 09.09.2014г.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3  
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 0650 от "19" июня 2013 года  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

"Русская провинция"

о том, что

Ногин Максим Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнёрства саморегулируемой  
организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен в реестр оценщиков "15" января 2008 года

(нужно подчеркнуть)

за регистрационным № 00983

Исполнительный директор



И.В. Дёмин

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3  
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 0651 от "19" июня 2013 года  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

"Русская провинция"

о том, что Алферова Елизавета Валерьевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнёрства саморегулируемой  
организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен в реестр оценщиков "15" апреля 2008 года

(нужно подчеркнуть)

за регистрационным № 01568

Исполнительный директор



И.В. Дёмин



## СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 433-233-093590/14 от 25.12.2014г.

«25» декабря 2014г.

г. Иркутск

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-233-093590/14 от 25.12.2014г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Общество с ограниченной ответственностью «Русская провинция»  
664011, г. Иркутск, ул. Горького, 42  
Телефон: (3952) 279061
- СТРАХОВЩИК:** Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** С «01» января 2015 года по «31» декабря 2015 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
- (СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 100 000 000 (Сто миллионов) Рублей.
- УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с Договором №433-233-093590/14 от 25.12.2014г.

**СТРАХОВЩИК:**  
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
Заместитель директора филиала ОСАО «Ингосстрах»  
в Иркутской области (г. Иркутск)  
На основании Доверенности № 3510541-608 от 05.09.2014г.

*Метальников Александр Юрьевич*

