

ОТЧЕТ № 548-17

об оценке рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 1426,9 кв.м., расположенного по адресу: Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Кирова, д. 54, принадлежащего ЗАО «Рыба-Маркет»

ЗАКАЗЧИК: ЗАО «Рыба-Маркет»
Юридический адрес: 142601, обл. Московская, г. Орехово-Зуево, ул. Кирова, 54
Почтовый адрес: 142601, обл. Московская, г. Орехово-Зуево, ул. Кирова, 54

ИСПОЛНИТЕЛ: ООО «Экспертно-аналитический центр «БИЗНЕС-ЭКСПЕРТ»
Юр.адрес: 600000, г. Владимир, ул. 2-я Никольская, д.2/9
Факт.адрес: 600009, г. Владимир, ул. Суздальская, д.11, 3-этаж, оф.29в
тел.: 8(4922)46-23-82, www.expert33.ru, expert33@bk.ru

Дата проведения оценки: 29 ноября 2017 г.
Дата составления отчёта: 01 декабря 2017 г.

Оглавление

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
3. Применяемые стандарты оценки	8
4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (ограничительные условия).....	9
5. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	11
6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	13
7. Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
7.1. Описание Объекта оценки.....	13
7.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
7.3. Анализ наиболее эффективного использования.....	17
8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (анализ внешних факторов)	19
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	23
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	24
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	25
8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	27
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	27
9.1. Оценка с применением затратного подхода	27
9.2. Оценка с применением сравнительного подхода	28
9.3. Оценка с применением доходного подхода	38
10. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	40
11. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	41
12. Основные определения и понятия	42
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	45

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Конкурсному управляющему ЗАО «Рыба-Маркет»
Шульману Михаилу Анатольевичу

Уважаемый Михаил Анатольевич!

По Вашему запросу и на основании заключенного договора № 548-17 от 14 ноября 2017 г., специалист-оценщик ООО ЭАЦ «БИЗНЕС-ЭКСПЕРТ» произвел оценку стоимости нежилого здания общей площадью 1426,9 кв.м., расположенного по адресу: Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Кирова, д. 54, принадлежащего ЗАО «Рыба-Маркет». Оценка произведена по состоянию на 29 ноября 2017 г.

Целью и задачей оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки, для использования результатов оценки в качестве возможной стоимости имущества должника в ходе процедуры банкротства.

Оценка произведена в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии со стандартами ФСО №1 (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297), ФСО №2 (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298), ФСО №3 (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299), ФСО №7 (Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611) и другими законодательными и нормативными актами.

При оценке предполагалось отсутствие скрытой информации об Объекте оценки.

Оценка не включала в себя детальную экспертизу, аудиторскую или иную проверку предоставленной собственником имущества информации, используемой в настоящем отчете.

В отчете предполагается, что рассматриваемые права полностью соответствуют требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

Проведенные исследования и анализ позволили сделать вывод о рекомендуемой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Итоговая величина рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 1426,9 кв.м., расположенного по адресу: Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Кирова, д. 54, принадлежащего ЗАО «Рыба-Маркет», по состоянию на 29 ноября 2017 г. составила:

9 118 000 (Девять миллионов сто восемнадцать тысяч) рублей с учетом НДС (округленно)

или

7 727 119 (семь миллионов семьсот двадцать семь тысяч сто девятнадцать) рублей без учета НДС.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Отдельные части отчета не могут рассматриваться и трактоваться отдельно.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям и результатам оценки, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЭАЦ БИЗНЕС-ЭКСПЕРТ»

_____ А. М. Васильев

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании заключенного договора №548-17 от 14 ноября 2017 г., специалист-оценщик ООО ЭАЦ «БИЗНЕС-ЭКСПЕРТ» произвел оценку рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 1426,9 кв.м., расположенного по адресу: Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Кирова, д. 54, принадлежащего ЗАО «Рыба-Маркет». Оценка произведена по состоянию на 29 ноября 2017 г.

Целью и задачей оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки, для использования результатов оценки в качестве возможной стоимости имущества должника в ходе процедуры банкротства.

Оценка произведена в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии со стандартами ФСО №1 (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297), ФСО №2 (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298), ФСО №3 (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299), ФСО №7 (Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611) и другими законодательными и нормативными актами.

При оценке предполагалось отсутствие скрытой информации об Объекте оценки.

Оценка не включала в себя детальную экспертизу, аудиторскую или иную проверку предоставленной собственником имущества информации, используемой в настоящем отчете. В отчете предполагается, что рассматриваемые права полностью соответствуют требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

В рамках оценки были проанализированы основные подходы определения рыночной стоимости, после чего были сделаны все необходимые расчеты. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в следующей таблице.

Таблица 1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Результат оценки, полученный при применении затратного подхода, руб.	Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода, руб. округленно с учетом НДС	Результат оценки, полученный при применении доходного подхода, руб.
Нежилое здание общей площадью 1426,9 кв.м., расположенное по адресу: Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Кирова, д. 54, принадлежащее ЗАО «Рыба-Маркет»	Не применялся	9 118 000	Не применялся

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (результата): результат оценки может использоваться при совершении с объектом оценки сделки купли-продажи. Альтернативное использование результатов оценки не предусмотрено. Итоговая величина определяемой стоимости признаётся достоверной и рекомендуемой только в соответствии с целью и задачей оценки, с учётом указанных в отчёте допущений и ограничивающих условий, на которых основывается оценка.

Принимая во внимание все допущения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка, получена следующая итоговая величина стоимости объекта оценки:

Итоговая величина рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 1426,9 кв.м., расположенного по адресу: Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Кирова, д. 54, принадлежащего ЗАО «Рыба-Маркет», по состоянию на 29 ноября 2017 г. составила:
9 118 000 (Девять миллионов сто восемнадцать тысяч) рублей с учетом НДС (округленно)
или
7 727 119 (семь миллионов семьсот двадцать семь тысяч сто девятнадцать) рублей без учета НДС.

Оценщик

С.В. Есин

Дата проведения оценки: 29 ноября 2017 г.

Дата составления отчёта: 01 декабря 2017 г.

2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Таблица 2

Общие сведения	
Порядковый номер отчета:	548-17
Дата составления отчета:	01 декабря 2017 г.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 548-17 от 14 ноября 2017 г.

Заказчик оценки:

ЗАО «Рыба-Маркет»

Юридический адрес: 142601, обл. Московская, г. Орехово-Зуево, ул. Кирова, 54

Почтовый адрес: 142601, обл. Московская, г. Орехово-Зуево, ул. Кирова, 54

ИНН /КПП 5034040530/503401001

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)):

Нежилое здание общей площадью 1426,9 кв.м., кадастровый № 50:47:0040301:319, расположенное по адресу: Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Кирова, д. 54.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей, или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

Нежилое здание общей площадью 1426,9 кв.м., кадастровый № 50:47:0040301:319, расположенное по адресу: Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Кирова, д. 54.

Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №33-00-4001/5001/2017-2539 от 10.04.2017г.;
- Информационное письмо № 1507176 от 20.11.2017 г. об имущественных правах на земельный участок выданное Комитетом по управлению имуществом администрации городского округа Орехово-Зуево

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки):

Право собственности принадлежит ЗАО «Рыба-Маркет»

При проведении оценки не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки

Цель оценки:

Определение рыночной стоимости объекта оценки

Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки):

Для использования результатов оценки в качестве возможной стоимости имущества должника в ходе процедуры банкротства.

Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.

Итоговая величина определяемой стоимости признаётся достоверной и рекомендуемой только в соответствии с целью и задачей оценки, с учётом указанных в отчёте допущений и ограничивающих условий, на которых основывается оценка.

Требования к результату оценки:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления без указания границ интервала полученной стоимости.

Иные расчетные величины:

Иные расчетные величины отсутствуют

Вид стоимости:

Рыночная стоимость

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки):

29 ноября 2017 г.

Допущения (и ограничения), на которых должна основываться оценка:

- Настоящие допущения и ограничительные условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.
- Все выводы и результаты, содержащиеся в отчете, достоверны в полном объеме лишь с учётом полного содержимого отчёта, для указанных в отчёте цели, задачи и указанных допущений и ограничивающих условий на которых основывается оценка.
- Оценщик исходит из того, что предоставленные ему заказчиком сведения о правах на объекты оценки, техническом состоянии объектов оценки, а также количественные и качественные показатели, подтверждающие эти данные, являются достоверными.
- Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество. Оценка рыночной стоимости произведена при условии, что оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо обременений, претензий или ограничений. В случае если при расчете стоимости объекта оценки учитываются какие-либо обременения, претензии и ограничения, на это отдельно указывается в отчете.
- Оценщик не производит юридическую экспертизу документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных документах, является достоверной.
- Оценка не включает в себя детальную экспертизу, аудиторскую или иную проверку предоставленной Заказчиком информации. Оценка произведена из предположения, что вся переданная заказчиком информация считается достоверной.
- Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика, сторонних специалистов, а также из других источников, таких как сборников статистической и аналитической информации, средств массовой информации, интернета, принимается как достоверная. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения достоверности использованной информации.
- Все документы и материалы, в том числе таблицы, справки, фотографии, переданные Заказчиком, являются достоверными. Информация, содержащаяся в вышеперечисленных материалах и документах, актуальна на дату оценки и соответствует действительности.

- Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в результате анализа представленных к оценке документов. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.
- Указанные в отчете сведения, относительно количественных и качественных характеристик объектов оценки, которые передал Заказчик, в том числе в устной форме, проверяются Заказчиком до момента использования отчета. Использование настоящего отчёта выражает согласие Заказчика с правильностью отображения данной информации в отчете.
- Осмотр объектов оценки Оценщиком не требуется, т.к. всю необходимую информацию для оценки предоставляет Заказчик и гарантирует ее достоверность.
- Оценка внутреннего состояния помещений зданий/сооружений, к которым оценщику не предоставлен доступ для проведения осмотра, определяется на основании данных Заказчика. Оценщик исходит из того, что предоставленные ему данные о состоянии внутренних помещений зданий/сооружений являются точными и правдивыми, и не несёт ответственности за объективность результатов, основанных на недостоверных данных. Итоговая величина рыночной стоимости, определенная в отчете, может использоваться в соответствии с целями и задачами, установленными в задании на оценку, только при условии, что информация о состоянии внутренних помещений зданий/сооружений, переданная Заказчиком, соответствует действительности.
- Оценщик исходит из того, что предоставленные ему заказчиком сведения, относительно количественных и качественных характеристик объекта оценки, являются достоверными. Оценка проведена на основании фотографий, предоставленных Заказчиком.
- Оценщик исходит из того, что предоставленная ему исходная информация являлась точной и правдивой, не проводил ее проверки и не дает гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Оценщик не несет ответственности за объективность результатов оценки, основанных на недостоверных или неполных данных, предоставленных для оценки Заказчиком, Собственником, уполномоченными на предоставление такой информации органами, организациями или лицами.
- В случае предоставления Заказчиком информации в устной форме, в отчёте делается ссылка «по данным заказчика». Использование настоящего отчёта выражает согласие Заказчика на все имеющиеся подобные ссылки.
- Оценщик не несет ответственности за финансовую и налоговую отчетность владельца объекта. Оценщик не проводил: инвентаризацию имущества, аудиторскую проверку бухгалтерской документации предприятия и юридическую проверку подлинности предоставленных документов. Ответственность за достоверность предоставленной информации несет Заказчик.
- Отчет об оценке представляет собой профессиональное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми.
- Профессиональная точка зрения Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, социальных, физических факторов; изменения федерального и местного законодательства, которые могут произойти после вышеуказанной даты и повлиять на стоимость объекта.
- Информация относительно инженерных систем здания/сооружения, передаточных устройств, рабочих механизмов, измерительных приборов, вычислительной техники и других машин и оборудования, относящихся к зданию/сооружению, в т.ч. сведения об их работоспособности и исправности предоставляется Заказчиком. Оценщик исходит из того, что предоставленные ему данные являются точными и правдивыми, и не несёт ответственности за объективность результатов, основанных на недостоверных данных. Итоговая величина рыночной стоимости, определенная в отчете, может использоваться в соответствии с целями и задачами, установленными в задании на оценку, только при условии, что информация, переданная Заказчиком, соответствует действительности.
- Согласно п.7 ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на

оценку не указано иное».

- Анализ и расчет рыночной стоимости объекта оценки без учета обременений и ограничений, при допущении, что объект оценки считается свободным от каких-либо обременений и ограничений.

- Итоговая величина определяемой стоимости признаётся достоверной и рекомендуемой только в соответствии с целью и задачей оценки, с учётом указанных в отчёте допущений и ограничивающих условий, на которых основывается оценка.

- Итоговая величина определяемой стоимости признаётся достоверной и рекомендуемой только с учетом следующих ограничений и пределов применения полученного результата:

- об НДС и других налогах. Определение рыночной стоимости, содержащееся в статье 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. гласит, что «..под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Из выше изложенного следует, что цена отчуждения (реализации) имущества включает в себя уплату всех налогов, предусмотренных действующим законодательством РФ. Таким образом, если система налогообложения предусматривает начисление НДС, то стоимость объекта оценки, указанную в настоящем отчете, следует понимать как стоимость, включающую НДС.

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признаётся достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке, не установлено иное.

- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

- Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором. Ни Отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться каким-либо образом без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

- Прочие допущения и ограничения, которые необходимо учитывать при оценке объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов, указываются Оценщиком в Отчете.

3. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный закон РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Применяемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки

Федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности, используемые при проведении оценки объекта оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 – является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 – является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 – является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;

Обоснование применения федеральных стандартов: Вышеуказанные федеральные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и подлежат обязательному применению субъектами оценочной деятельности.

- Свод Стандартов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»;

Обоснование применения федеральных стандартов: данные стандарты и правила являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности членами Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (ограничительные условия)

- Настоящие допущения и ограничительные условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.

- Все выводы и результаты, содержащиеся в отчете, достоверны в полном объеме лишь с учётом полного содержимого отчёта, для указанных в отчёте цели, задачи и указанных допущений и ограничивающих условий на которых основывается оценка.

- Оценщик исходит из того, что предоставленные ему заказчиком сведения о правах на объекты оценки, техническом состоянии объектов оценки, а также количественные и качественные показатели, подтверждающие эти данные, являются достоверными.

- Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество. Оценка рыночной стоимости произведена при условии, что оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо обременений, претензий или ограничений. В случае если при расчете стоимости объекта оценки учитываются какие-либо обременения, претензии и ограничения, на это отдельно указывается в отчете.

- Оценщик не производит юридическую экспертизу документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных документах, является достоверной.

- Оценка не включает в себя детальную экспертизу, аудиторскую или иную проверку предоставленной Заказчиком информации. Оценка произведена из предположения, что вся переданная заказчиком информация считается достоверной.

- Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика, сторонних специалистов, а также из других источников, таких как сборников статистической и аналитической информации, средств массовой информации, интернета, принимается как достоверная. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения достоверности использованной информации.

- Все документы и материалы, в том числе таблицы, справки, фотографии, переданные Заказчиком, являются достоверными. Информация, содержащаяся в вышеперечисленных материалах и документах, актуальна на дату оценки и соответствует действительности.

- Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в результате анализа представленных к оценке документов. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.

- Указанные в отчете сведения, относительно количественных и качественных характеристик объектов оценки, которые передал Заказчик, в том числе в устной форме, проверяются Заказчиком до момента

использования отчета. Использование настоящего отчёта выражает согласие Заказчика с правильностью отображения данной информации в отчете.

- Осмотр объектов оценки Оценщиком не требуется, т.к. всю необходимую информацию для оценки предоставляет Заказчик и гарантирует ее достоверность.

- Оценка внутреннего состояния помещений зданий/сооружений, к которым оценщику не предоставлен доступ для проведения осмотра, определяется на основании данных Заказчика. Оценщик исходит из того, что предоставленные ему данные о состоянии внутренних помещений зданий/сооружений являются точными и правдивыми, и не несёт ответственности за объективность результатов, основанных на недостоверных данных. Итоговая величина рыночной стоимости, определенная в отчете, может использоваться в соответствии с целями и задачами, установленными в задании на оценку, только при условии, что информация о состоянии внутренних помещений зданий/сооружений, переданная Заказчиком, соответствует действительности.

- Оценщик исходит из того, что предоставленные ему заказчиком сведения, относительно количественных и качественных характеристик объекта оценки, являются достоверными. Оценка проведена на основании фотографий, предоставленных Заказчиком.

- Оценщик исходит из того, что предоставленная ему исходная информация являлась точной и правдивой, не проводил ее проверки и не дает гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Оценщик не несет ответственности за объективность результатов оценки, основанных на недостоверных или неполных данных, предоставленных для оценки Заказчиком, Собственником, уполномоченными на предоставление такой информации органами, организациями или лицами.

- В случае предоставления Заказчиком информации в устной форме, в отчёте делается ссылка «по данным заказчика». Использование настоящего отчёта выражает согласие Заказчика на все имеющиеся подобные ссылки.

- Оценщик не несет ответственности за финансовую и налоговую отчетность владельца объекта. Оценщик не проводил: инвентаризацию имущества, аудиторскую проверку бухгалтерской документации предприятия и юридическую проверку подлинности предоставленных документов. Ответственность за достоверность предоставленной информации несет Заказчик.

- Отчет об оценке представляет собой профессиональное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми.

- Профессиональная точка зрения Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, социальных, физических факторов; изменения федерального и местного законодательства, которые могут произойти после вышеуказанной даты и повлиять на стоимость объекта.

- Информация относительно инженерных систем здания/сооружения, передаточных устройств, рабочих механизмов, измерительных приборов, вычислительной техники и других машин и оборудования, относящихся к зданию/сооружению, в т.ч. сведения об их работоспособности и исправности предоставляется Заказчиком. Оценщик исходит из того, что предоставленные ему данные являются точными и правдивыми, и не несёт ответственности за объективность результатов, основанных на недостоверных данных. Итоговая величина рыночной стоимости, определенная в отчете, может использоваться в соответствии с целями и задачами, установленными в задании на оценку, только при условии, что информация, переданная Заказчиком, соответствует действительности.

- Согласно п.7 ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное».

- Анализ и расчет рыночной стоимости объекта оценки без учета обременений и ограничений, при допущении, что объект оценки считается свободным от каких-либо обременений и ограничений.

- Итоговая величина определяемой стоимости признаётся достоверной и рекомендуемой только в соответствии с целью и задачей оценки, с учётом указанных в отчёте допущений и ограничивающих условий, на которых основывается оценка.

- Итоговая величина определяемой стоимости признаётся достоверной и рекомендуемой только с учетом следующих ограничений и пределов применения полученного результата:
 - Итоговая рыночная стоимость рассчитана при рыночных условиях, которые сложились на дату оценки; Оценка производится при условии продажи объектов, являющихся обеспечением по договору уступки прав (требований) от 30.09.2016г., единым лотом.
 - об НДС и других налогах. Определение рыночной стоимости, содержащееся в статье 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. гласит, что «..под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- Из выше изложенного следует, что цена отчуждения (реализации) имущества включает в себя уплату всех налогов, предусмотренных действующим законодательством РФ. Таким образом, если система налогообложения предусматривает начисление НДС, то стоимость объекта оценки, указанную в настоящем отчете, следует понимать как стоимость, включающую НДС.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке, не установлено иное.
 - Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
 - Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.
 - Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором. Ни Отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться каким-либо образом без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
 - Прочие допущения и ограничения, которые необходимо учитывать при оценке объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов, указываются Оценщиком в Отчете.

5. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

Таблица 3

Сведения о Заказчике оценки	
Организационно-правовая форма:	Закрытое Акционерное Общество
Полное наименование:	Закрытое Акционерное Общество «Рыба-Маркет»
Место нахождения:	142601, обл. Московская, г. Орехово-Зуево, ул. Кирова, 54
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата его присвоения:	ОГРН 1025004581007 от 31.07.2002 г.

Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора в ООО ЭАЦ «БИЗНЕС-ЭКСПЕРТ», приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 4

Сведения об Оценщике, проводившем оценку (подписавшем отчет)	
Ф.И.О.:	Есин Сергей Викторович
Почтовый адрес оценщика:	600009, г. Владимир, ул. Суздальская, д. 11, оф. 29в
Место нахождения оценщика	600009, г. Владимир, ул. Суздальская, д. 11, оф. 29в
Номер контактного телефона:	+7 (926) 712-29-19
Адрес электронной почты:	esin_cergey@mail.ru
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (номер и дата выдачи документов):	Диплом о профессиональной переподготовке № 772402307293 выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 10 декабря 2015 года.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО):	Член саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Адрес место нахождения: г. Москва, ул. Хохловский пер., д.,13, стр. 1. Документы, подтверждающие членство оценщика в СРО: - Свидетельство №2209 от 06 декабря 2016 года;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	-Полис №77700 ОО-000423/16 ООО «Центральное Страховое Общество». Срок действия с 05 декабря 2016 года по 04 декабря 2017 года. Страховая сумма: 300 000 (триста тысяч) рублей. -Полис №77700 ОО-000089/17 ООО «Центральное Страховое Общество». Срок действия с 23 марта 2017 года по 22 марта 2018 года. Страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2015 г.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор, и которое выступает в роли Исполнителя, приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 5

Сведения об Исполнителе	
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертно-аналитический центр «БИЗНЕС-ЭКСПЕРТ»
Место нахождения:	Юридический адрес: 600000, г. Владимир, ул. 2-я Никольская, д.2/9 Фактический адрес: 600009, г.Владимир, ул. Суздальская, д.11, 3-этаж, оф.29в
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено
Телефон, факс:	8 (4922) 46-23-82
Электронная почта:	expert33@bk.ru
Сайт:	http://www.expert33.ru
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1083340003130
Дата присвоения ОГРН	18.06.2008г.

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

Таблица 6

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях:	Организации к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались
Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов	Специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались

7. Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

7.1. Описание Объекта оценки

На оценку предоставлено имущество со следующими характеристиками:

Имущественные права на объект оценки принадлежат:	Закрытое Акционерное Общество «Рыба-Маркет»
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:	Не учитываются
Сведения о Собственнике объекта оценки:	
Организационно-правовая форма:	Закрытое Акционерное Общество
Полное наименование:	Закрытое Акционерное Общество «Рыба-Маркет»
Сокращенное наименование:	ЗАО «Рыба-Маркет»
Место нахождения:	142601, обл. Московская, г. Орехово-Зуево, ул. Кирова, 54
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата его присвоения:	ОГРН 1025004581007 от 31.07.2002 г.

В соответствии с постановкой задания на оценку, оценивалось право собственности на объект оценки. Юридическая экспертиза прав не проводилась.

Оценка произведена исходя из предположения, что рассматриваемые права на объект оценки рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

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

Текущим использованием объекта оценки является его использование в качестве производственно-складского помещения.

Остальные характеристики обеспечения по договору представлены ниже:

Описание объекта оценки

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

Текущим использованием объекта оценки является его использование в качестве производственно-складского помещения. Более подробная информация представлена в таблице ниже.

Таблица 7

Описание объекта		
Наименование характеристики	Значение	Источник получения информации ¹
Наименование объекта	Здание	Копия выписки из ЕГРН №33-00-4001/5001/2017-2539 от 10.04.2017г.
Местоположение (адрес)	142601, обл. Московская, г. Орехово-Зуево, ул. Кирова, 54	
Кадастровый (условный) номер	50:47:0040301:319	
Назначение	Нежилое здание	
Площадь, кв.м.	1426,9	
Земельный участок, кв.м.	3700	Информационное письмо № 1507176 от 20.11.2017 г. об имущественных правах на земельный участок выданное Комитетом по управлению имуществом администрации городского округа Орехово-Зуево
Кадастровый номер	50:47:0040201:3	
Местоположение (адрес)	обл. Московская, г. Орехово-Зуево, ул. Кирова	
Имущественные права на з/у	Подписан договор купли-продажи земельного участка (оформление права собственности). На дату оценки условия договора, в части внесения платы за выкуп земельного участка не выполнены	
Выкупная стоимость з/у, тыс. руб.	600	По данным заказчика
Год постройки сооружения	Нет данных	
Материал стен	Кирпич	
Фундамент	Железобетонный	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Доступ к объекту	Закрытая территория	
Наличие ограждения	Имеется	
Наличие грузо-подъемных механизмов	Нет	
Обеспечение инженерными коммуникациями	Водоснабжение (холодное от центральной сети), канализация (центральная), отопление (центральное водяное (паровое)), электроснабжение (центральное).	
Функциональное назначение	Производственно-складское	
Текущее использование	Согласно функциональному назначению	
Балансовая стоимость	Нет данных	
Текущее состояние, без учета состояния скрытых элементов ²	Неудовлетворительное	
Состояние отделки	Без отделки	
Осмотр объекта	Осмотр объекта не проводился (согласно заданию на оценку)	-

¹ Копии документов представлены в Приложение 1 к отчету

² Определяется по Шкале экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств. Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

Описание местоположения объекта оценки

Орехово-Зуево — город в Московской области России. Находится на реке Клязьме, в 97 км к востоку от центра Москвы по автодороге М7 (77 км от МКАД), в 95 км к востоку от центра Москвы по Носовихинскому шоссе (78 км от МКАД) и в 76,2 км от МКАД по ж/д, Узел железнодорожных линий Горьковского направления и Большого кольца Московской железной дороги.

Является административным центром Орехово-Зуевского района, в который не входит. Образует административно-территориальную единицу (город областного значения с административной территорией) и одноимённое муниципальное образование городской округ Орехово-Зуево. Население — 119 956 чел. (2017). Орехово-Зуево также является центром Орехово-Зуевской агломерации населением 276 тысяч человек.

С 1 января 2018 года сельское поселение Верейское, сельское поселение Демиховское и сельское поселение Малодубенское Орехово-Зуевского муниципального района объединяются с городским округом Орехово-Зуево.

Городской округ со всех сторон окружён Орехово-Зуевским муниципальным районом. С 1 января 2018 года будет граничить с Петушинским районом Владимирской области, сельскими поселениями Белавинское, Горское, городским округом Павловский Посад.

По оценке рейтинга журнала «Секрет фирмы» ИД «Коммерсант» — «100 лучших городов России», основанном на данных Росстата, город успешно развивается. Так, в 2012 году Орехово-Зуево находилось на 83 строчке в рейтинге, последняя оценка 2013 г. — 62 место. Позади, такие крупные населённые пункты как Новороссийск, Кемерово, Омск, Оренбург, Иваново, Астрахань, Волгоград, Тамбов, Брянск, Тольятти, Киров, Ижевск и др.

В советское время город являлся важнейшим промышленным центром Московской области. Основными предприятиями были — Ореховский хлопчатобумажный комбинат и шёлкоткацкая фабрика. Ныне в большинстве зданий «морозовских» фабрик функционируют торговые предприятия и офисы (2000-е гг.).

Действуют:

- ОАО «Карболит» — изделия из полимерных материалов и синтетической смолы для электротехнической, автомобильной промышленности, металлургии;
- ОАО "Научно-производственное предприятие «Респиратор» — выпуск кислородно-дыхательных приборов и аппаратов двойного назначения для авиации, флота, МЧС, медицины;
- Научно-производственное предприятие «КАМПО» — выпуск кислородно-дыхательного оборудования, пожарной, авиационно-космической, морской, медицинской техники, холодного оружия, малое судостроение;
- ОАО «Группа компаний „Оретекс“» — хлопчатобумажные нити, пряжа, ткани, искусственный мех, трикотаж;
- ОАО «Орехово-Зуевский хладокомбинат» — хранение, термическая обработка (заморозка) крупных партий продуктов, осуществление погрузо-разгрузочных операций;
- ОАО «Стекломаш» — производство технологического оборудования, изготовление светопрозрачных конструкций и стеклопакетов, производство изделий для различного вида транспорта;
- ОАО «ОреховоХлеб» — хлебобулочные изделия, торты;
- ООО «Гласс Декор» — крупнейшее в Европе предприятие по декорированию стеклотары;
- Завод компании «Акзо-Нобель Лакокраска» — выпуск порошковых красок;
- ООО «Топ-продукт» (ТМ «Парфе Декор» и др.) — пряности, специи, кондитерские посыпки, концентраты;
- ТЭЦ-6 Мосэнерго (1930) установленной электрической мощностью 24 МВт, со среднегодовой выработкой электроэнергии около 35 млн кВт•ч/год, и среднегодовым отпуском теплоэнергии 180 тыс. Гкал/год;
- АО «КАМПО» (входит в ГК Тетис, г. Москва) — предприятие военно-промышленного комплекса, производитель в сфере приборостроения для авиации, космонавтики,

медицины, водолазных, пожарных и аварийно-спасательных служб и судостроения.

Город расположен на пересечении Большого кольца МЖД и Горьковского направления МЖД — «нового» направления транссибирской магистрали.

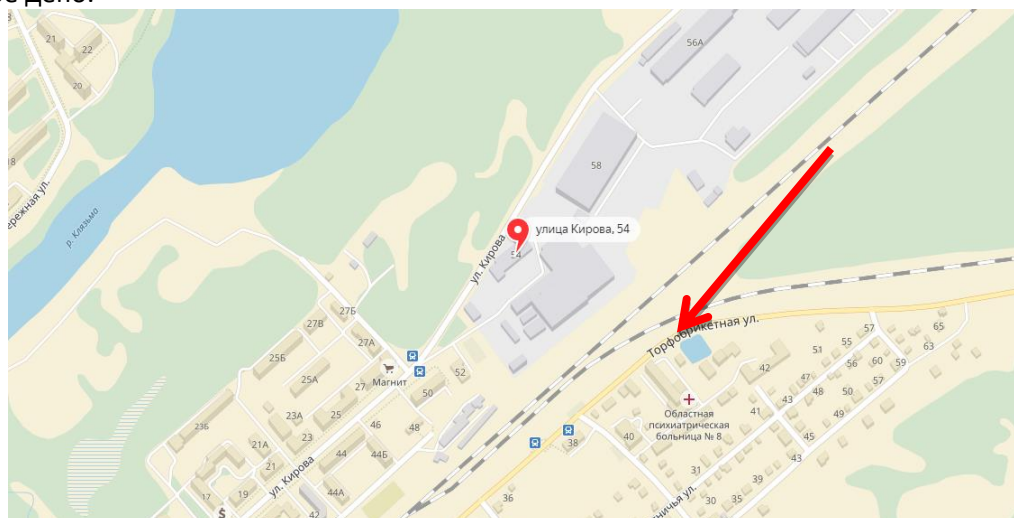
Прямое сообщение электропоездами со всеми городами Московско-Владимирского участка, а также кольцевого движения от Александрова до Куровской.

В черте города расположены пассажирские остановки:

- узловая станция Орехово-Зуево, платформы Горьковского направления и Большого кольца МЖД расположены в непосредственной близости друг от друга на юге города у автовокзала. Останавливаются все электропоезда, пересадка с Горьковского направления на Большое кольцо и обратно. По Горьковскому направлению: электропоезда Москва-Курская — Крутое/Петушки/Владимир (и экспресс Москва-Курская — Орехово-Зуево, 1 пара по будням), а также межрегиональный экспресс Москва — Н. Новгород (электропоезд Ласточка, 2 пары в день). По кольцу — Электропоезда до/из Александрова-1 через Бельково (8 пар в день) и до Куровской (3 пары в день);
- платформа Крутое Горьковского направления, расположена на востоке города. В 3-4 минутах езды от пл. Орехово-Зуево, является конечной для электропоездов со стороны Москвы-Курской, на станции останавливаются все электропоезда, следующие от/до Петушков, но не все от/до Владимира;
- платформа Северный Большого кольца на юго-западе города. 3 пары электропоезда в день на линии Орехово-Зуево — Куровская;
- недействующая платформа 185 км Большого кольца на северо-востоке города. С лета 2012 года электропоезда не имеют остановки на ней.

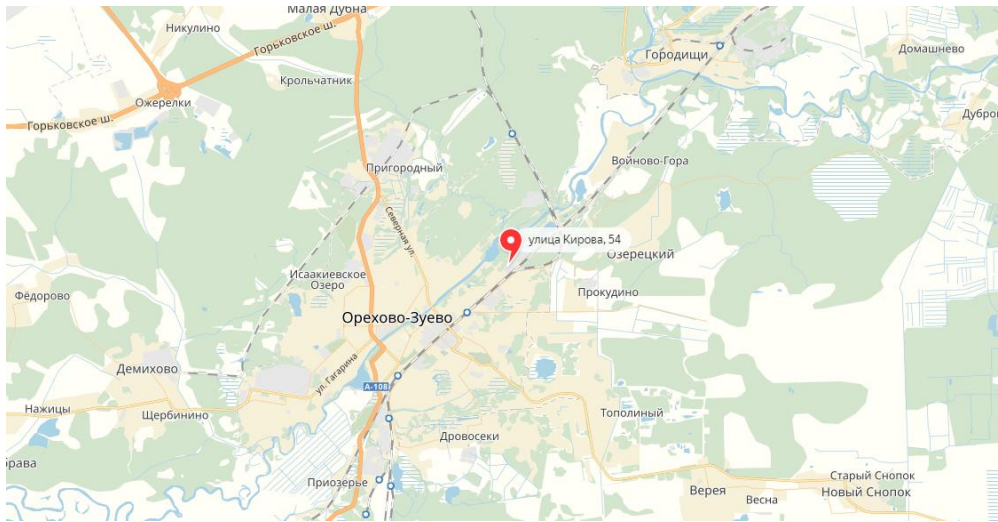
Среднее время движения электропоезда до Курского вокзала составляет 1 час 45 минут (экспресс — 1 час 25 минут, скоростной поезд «Ласточка» Н. Новгород — Москва — 55 минут). До платформы Серп и Молот (пересадка на станции метро «Римская» и «Площадь Ильича» в Москве) составляет на 4-5 минут меньше. До станции Реутово (пересадка на станцию метро Новокосино) — на 20-25 минут меньше (1.10 — 1.25) и дешевле.

К югу от города около деревни Кабаново на Большом кольце расположена основная часть одной из крупнейших в России и Европе сортировочных станций Орехово-Зуево (одна из двух на кольце), размещено локомотивное депо.



Местоположение объекта на карте³

³ <https://yandex.ru/maps>



Местоположение объекта в масштабах города⁴

Иных характеристик, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, не обнаружено.

Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных, указанных в таблицах выше с указанием источников их получения, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объектов оценки⁵:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №33-00-4001/5001/2017-2539 от 10.04.2017г.;
- Информационное письмо № 1507176 от 20.11.2017 г. об имущественных правах на земельный участок выданное Комитетом по управлению имуществом администрации городского округа Орехово-Зуево

7.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки⁶

Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №33-00-4001/5001/2017-2539 от 10.04.2017г.;
- Информационное письмо № 1507176 от 20.11.2017 г. об имущественных правах на земельный участок выданное Комитетом по управлению имуществом администрации городского округа Орехово-Зуево

Документы предоставлены заказчиком, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

7.3. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценки рыночной стоимости недвижимости.

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

⁴ <https://yandex.ru/maps>

⁵ Копии документов представлены в Приложении 1 к отчету

⁶ Копии документов представлены в приложении к отчету

оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Согласно п.17 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. В данном случае объектом оценки является нежилое здание, объект оценки представляет собой единое целое и не имеет частей, поэтому анализ наиболее эффективного использования проводится с учетом разрешенного использования нежилого здания.

Согласно п.18 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости. В данном случае объектом оценки является нежилое здание, которое не подвергалось реконструкции, поэтому анализ наиболее эффективного использования проводится с учетом других характеристик.

Физически возможные варианты использования

Учитывая специализированные физические характеристики объекта, физически возможный вариант использования объекта – текущее использование в качестве производственно-складского здания.

Законодательно разрешенное использование

Законодательно разрешенные варианты использования объектов: нежилое здание.

Таким образом, вид разрешенного использования объекта совпадает с законодательно разрешенными вариантами использования и принимается за наиболее эффективное использование - в качестве производственно-складского здания.

Финансово-целесообразные варианты использования

Критерием финансовой осуществимости является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или превышающий расходы на компенсацию затрат на содержание, финансовые обязательства и возврат самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения, месторасположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д.

Учитывая законодательно разрешенные, физически возможные варианты использования, а также анализ рынка, среди экономически оправданных вариантов вероятны: текущее использование в качестве производственно-складского здания.

Вывод: На основании вышесказанного, за наиболее эффективное использование обеспечения по договору принято текущее разрешенное использование в качестве производственно-складского здания.

8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (анализ внешних факторов)

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2017 Г.:

Экономический рост в России и в мире

Согласно опубликованному на этой неделе экономическому обзору ОЭСР, рост мировой экономики в 2017 и 2018 г. ускорится до 3,5% и 3,6% соответственно по сравнению с 3,0% в 2016 г. Однако прогнозы по росту российской экономики существенно отстают от среднемировых показателей. Рост ВВП России, по прогнозу ОЭСР, составит лишь 1,4% в 2017 г. и 1,6% в 2018 г. Это ниже текущих прогнозов МЭР, согласно которым российская экономика будет расти на 2,0% в этом году и на 1,5-1,7% в следующем.

За период с 2008 по 2016 гг., когда темпы экономического роста в России были относительно низкими или даже отрицательными, ВВП страны вырос в целом лишь на 2,8%. В случае реализации прогноза ОЭСР, к 2018 г. прирост ВВП России по сравнению с 2008 г. в целом составит 5,9%. Для сравнения, в Германии экономика вырастет за тот же период на 12,6%, в США – на 17,5%, в Китае – в 2,1 раза. Таким образом, отставание российской экономики от ряда ведущих стран с 2008 г. увеличивается.

Инфляция

По данным Росстата, в августе 2017 г. темпы роста потребительских цен замедлились до рекордно низкого уровня – 3,3% в годовом выражении (в июле цены выросли на 3,9%). Таким образом, потребительская инфляция уже второй месяц подряд находится на уровне ниже целевого значения Банка России (4,0%).

В августе 2017 г. впервые с августа 2011 г. была зафиксирована дефляция в 0,5% по сравнению с предыдущим месяцем. При этом Росстат в конце августа и начале сентября 2017 г. также продолжает фиксировать дефляцию в 0,1%.

На фоне снижения инфляции и укрепления рубля М. Орешкин 5 сентября заявил, что инфляция может составить менее 3,5% по итогам 2017 г. при условии сохранения текущего обменного курса рубля. Одновременно Т. Голикова прогнозирует инфляцию на уровне 3,7-4,0% по итогам 2017 г.

По данным Росстата, в августе 2017 г. рост цен на продовольственные товары составил 2,6%, на непродовольственные товары – 3,4%, на услуги – 4,1% в годовом выражении. Таким образом, основной вклад в снижение роста инфляции в августе 2017 г. внесло сезонное снижение цен на продовольственные товары, в том числе на плодоовощную продукцию нового урожая. Так, в августе 2017 г. цены на плодоовощную продукцию снизились в годовом выражении на 0,8%. Также снизились цены на сахар-песок – на 16,5%, крупу и бобовые – на 13,1%, подсолнечное масло – на 9,1%, яйца – на 8,7% в годовом выражении. Среди непродовольственных товаров в преддверии нового учебного года был зафиксирован рост цен на товары для школы. Также заметно выросли цены на табачные изделия – на 10,8%, обувь – на 5,8%, автомобильный бензин – на 5,2% в годовом выражении. В секторе услуг довольно высокими остаются темпы роста цен на услуги пассажирского транспорта – 7,4% в годовом выражении.

По данным Банка России, в августе 2017 г. на фоне снижения цен на плодоовощную продукцию инфляционные ожидания населения достигли минимальных значений за всю историю наблюдений.

Платные услуги населению

По данным Росстата, объем платных услуг населению в апреле 2017 г. снизился на 0,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом по отдельным категориям услуг наблюдаются разные тенденции – как к росту, так и к падению. Это характерно в том числе и для крупнейших категорий услуг, таких как коммунальные (в целом по России на них приходится 23 25% объема платных услуг населению) и транспортные (17-20% суммарного объема платных услуг). Так, объем коммунальных услуг населению в апреле увеличился на 1,7% в годовом выражении, а объем транспортных

услуг, напротив, сократился на 3,5%. Положительные темпы роста в апреле 2017 г. были отмечены для услуг гостиниц и иных коллективных средств размещения (+17,6% в годовом выражении), телекоммуникационных услуг (+5,5%), услуг образования (+4,0%). В свою очередь, объем бытовых услуг сократился на 5,4%, санаторно-оздоровительных – на 6,2%, туристских услуг – на 16,2%.

Москва является крупнейшим рынком платных услуг населению среди регионов России. По данным Росстата, в январе-апреле 2017 г. объем платных услуг, оказанных в Москве, составил 481,3 млрд. руб. – 17,1% от общероссийского объема. При этом в 2017 г. в Москве продолжается значительное падение объемов платных услуг – в целом за январь-апрель оно составило 5,6% в годовом выражении. Более высокие темпы падения объемов платных услуг населению были отмечены только в Ненецком АО (12,0%) и Камчатском крае (6,6%).

Падение объемов платных услуг населению в Москве отражает общую тенденцию к снижению реальных доходов населения – в Москве в I квартале 2017 г. они сократились на 8,0% в годовом выражении – а также изменения, происходящие на уровне отдельных рынков услуг. Прежде всего это относится к транспортным услугам, на которые приходится более трети суммарного объема платных услуг для населения Москвы. Наблюдаемое снижение объема транспортных услуг связано с изменениями в нескольких сегментах транспортной системы города, такими как резкое сокращение числа частных перевозчиков на маршрутах общественного транспорта (с 67 до 8 компаний с августа 2016 г.), изменение принципов работы таксопарков (переход клиентов на интернет-агрегаторы), развитие метрополитена и московской железной дороги (что в ряде случаев сокращает потребности в услугах общественного транспорта и такси).

Определенный вклад в падение объема транспортных услуг, фиксируемого в статистике, вносит также принцип их учета: объемы услуг учитываются только в денежном выражении и соответствуют средствам, уплаченным пассажирами за перевозку (льготы и скидки по оплате проезда не подлежат учету). Таким образом, рост числа лиц, пользующихся льготами, расширение системы скидок при оплате проезда, а также увеличение протяженности маршрутов (или изменение их схемы с сокращением числа пересадок на общественном транспорте) могут приводить к тому, что статистика будет фиксировать сокращение объемов платных транспортных услуг населению.

Рынок страхования

По данным Банка России, в I квартале текущего года количество заключенных договоров страхования выросло на 28,5% по сравнению с I кварталом 2016 г. Тем не менее, объем собранных страховых премий вырос лишь на 5,3% в годовом выражении, до 316,3 млрд. руб. (в прошлом году минимальные квартальные темпы роста составляли 12,9% в годовом выражении). По предварительным оценкам РАЕХ (Эксперт РА), по итогам 2017 г. темпы прироста премий будут находиться в диапазоне от 12 до 14%, объем поступлений составит более 1,3 трлн. руб.

Положительные темпы роста премий в I квартале 2017 г. были достигнуты исключительно благодаря добровольному страхованию, премии по которому выросли на 7,5% в годовом выражении. Поступления по добровольному страхованию составили 256,9 млрд. руб., т.е. 81,2% объема всех премий. А вот премии по обязательному страхованию второй квартал подряд показывают отрицательную динамику – в прошедшем квартале падение составило 3,4% в годовом выражении.

Главными драйверами рынка явились страхование жизни (18,9% рынка) и ДМС (21,7%). Сборы в сегменте страхования жизни выросли на 44,4% в годовом выражении и составили 59,8 млрд. руб. По оценкам РАЕХ, к концу 2017 г. объем рынка страхования жизни достигнет 270 млрд. руб. (рост на 28-33% к 2016 г.). Между тем, сегмент добровольного медицинского страхования (ДМС) также показал положительную динамику – вырос за год на 10,9% до 68,5 млрд. руб. При этом годовые темпы прироста страховых премий по ОСАГО (когда-то крупнейшего сегмента страхового рынка, теперь занимающего лишь 15,3%) упали на 2,9%, до 48,2 млрд. руб.

Страховые выплаты в I квартале 2017 г. выросли на 5,5% в годовом выражении и составили 123,5 млрд. руб. Вследствие повышения страховых лимитов выплаты по ОСАГО продолжают увеличиваться – в I квартале 2017 г. они выросли до 52,4 млрд. руб., или на 47,3% в годовом выражении. Таким образом, за год доля ОСАГО в общем объеме выплат выросла до 42,2% (с 30,4%). При этом объем выплат по ОСАГО превышает объем собранных премий по данному виду страхования.

Ипотечное кредитование

По данным Банка России, в апреле 2017 г. объем выдачи ипотечных жилищных кредитов в рублях составил 149,5 млрд. руб., что на 21,7% больше, чем в апреле 2016 г. Количество предоставленных кредитов при этом выросло менее значительно – на 12,4% по сравнению с апрелем 2016 г. (81,7 тыс. ипотечных кредитов). Более высокие темпы роста объемов выдач наблюдаются за счет увеличения среднего размера кредита – в апреле он составил 1,81 млн. руб., увеличившись за год на 5,9%.

В целом за январь-апрель 2017 г. было выдано 260,0 тыс. ипотечных кредитов (-0,4% в годовом выражении) на сумму 470,6 млрд. руб. (+5,4% в годовом выражении). Это на 10,8% и 4,7% меньше соответствующих показателей за январь-апрель 2014 г. Таким образом, значения данных индикаторов еще не сравнялись с докризисным уровнем.

Между тем, продолжается снижение процентных ставок по ипотечным кредитам со стороны основных участников рынка. Так, средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца, составила в апреле 11,45% – это минимальное значение показателя с ноября 2011 г. При этом, согласно данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), ставки в 15 крупнейших банках по объему выдачи ипотечных кредитов в апреле опустились до рекордно низкого уровня: на первичном рынке – до 10,64%, на вторичном – до 11,18%. Сейчас ставки продолжают падать. С 1 июня Сбербанк запустил программу для молодых семей со ставкой 9,5% (при этом, по заявлениям Г. Грефа, в среднем базовая ставка сейчас составляет 10-10,5%), банк ВТБ24 с 7 июня также снизил ставки до 10%. Большинство участников рынка сходятся во мнении, что к концу года средняя ставка установится на уровне 9-10%. По мнению гендиректора АИЖК А. Плутника, в течение двух лет возможно снижение ставки по ипотечным кредитам до 6-7%. Тем не менее, по оценкам главы ВТБ24 М. Задорнова, такая ставка возможна лишь при установлении инфляции на уровне 2%. Смягчение условий кредитования (снижение ставок и требований к размеру первоначального взноса) способствует восстановлению ипотечного рынка, однако вряд ли здесь можно будет ожидать взрывного роста, т.к. реальные располагаемые доходы населения продолжают сокращаться.

Положительные темпы роста объемов ипотечного кредитования в первые четыре месяца 2017 г. были отмечены во всех федеральных округах, наиболее высокие – в Южном ФО (+11,4% в годовом выражении), а самые низкие – в Приволжском ФО (+2,3%). Среди субъектов РФ отрицательные темпы роста ипотечного кредитования были зафиксированы только в 19 из 85 субъектов, однако показатели существенно различаются – от падения на 32,6% в республике Алтай до роста на 130,6% в Севастополе.

Налоги и страховые взносы

По данным Федерального казначейства, в I полугодии 2017 г. поступления налогов и страховых взносов составили 12329,4 млрд. руб., что на 17,5% больше, чем в I полугодии 2016 г. Для сравнения, аналогичный показатель годом ранее составлял только 2,6%. В целом, рост поступлений в I полугодии 2017 г. наблюдался практически по всем основным видам налогов (исключением стали только отдельные виды налогов с небольшими объемами поступлений, таких как госпошлина, единый налог на вмененный доход, торговый сбор).

Поступления налога на добычу полезных ископаемых в I полугодии 2017 г. выросли на 53,3% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Резкий рост поступлений НДС связан как с повышением мировых цен на нефть, так и с повышением ставки налога, применяемой для нефти, с 857 до 919 руб./т с начала 2017 г., а также с введением дополнительного коэффициента в формулу расчета НДС на нефть.

Рост поступлений налога на прибыль, составивший 18,4%, также связан с несколькими причинами – с улучшением финансовых результатов организаций и с повышением собираемости налога за счет внедрения онлайн-касс, направляющих информацию о проведенных операциях в налоговые органы в автоматическом режиме. По оценке руководства ФНС, по состоянию на август 2017 г. в России было зарегистрировано 1,26 млн. онлайн-касс, через которые за первое полугодие 2017 г. было проведено операций на сумму около 5 трлн. руб.

Среди новых процедур, применяемых в последнее время налоговыми органами – переход к новой версии системы контроля над НДС (АСК НДС-2), введение ГИС «Маркировка» для ряда категорий продукции (изделия из натурального меха, лекарственные препараты), а также применение упомянутых выше онлайн-касс, которые способствуют росту собираемости не только налога на прибыль, но и НДС, акцизов и налогов на доходы, взимаемых в рамках специальных режимов для малого бизнеса (таких как налог на доходы по УСН и др.). По словам главы ФНС М. Мишустина, суммарный эффект от применения

процедур налогового администрирования в общей структуре прироста поступлений составил 230 млрд. руб. в I полугодии 2017 г.

Наряду с этим, следует ожидать продолжения роста налоговых поступлений по имущественным налогам, прежде всего по имуществу, оцениваемому по кадастровой стоимости. Так, поступления налога на имущество физических лиц (квартиры, дома, дачи) уже продемонстрировали двукратный рост по итогам I полугодия 2017 г. Учитывая, что по данному налогу предусмотрено применение повышающих коэффициентов, во II полугодии 2017 г., когда будут осуществляться начисления за 2016 г., будет снова наблюдаться ускоренный рост поступлений налога на имущество физлиц в бюджет. Аналогичные тенденции к росту поступлений будут наблюдаться и в отношении других имущественных налогов (земельный налог, транспортный налог, налог на имущество организаций).

Деловая активность

Согласно последнему исследованию Markit, индекс деловой активности PMI российских обрабатывающих отраслей в августе 2017 г. составил 51,6 пункта. Таким образом, уже больше года (с августа 2016 г.) индекс находится выше критической отметки в 50 пунктов, указывая на устойчивый рост в производственном секторе. Тем не менее, это меньше как июльского (52,7), так и среднегодового значения (52,4).

Российские производители отмечали некоторое замедление темпов роста объемов производства и новых заказов в августе на фоне продолжения сокращения экспортных заказов. Уже полгода в производственной сфере наблюдается небольшое сокращение занятости, что сказывается на росте объема невыполненных заказов. Кроме того, компании отмечали рост закупочных цен, связывая это с колебаниями обменного курса, что в свою очередь сказалось на незначительном росте отпускных цен. Примечательно, что в целом степень оптимизма менеджеров в отношении роста объемов производства в ближайшие 12 месяцев упала до минимального значения с января 2016 г. в связи с медленными темпами восстановления спроса.

Индекс PMI в сфере услуг в августе составил 54,2 пункта, что также ниже среднегодового значения (55,2). Здесь, напротив, был отмечен значительный рост объемов новых заказов на фоне улучшения финансовой ситуации клиентов. Но, несмотря на это, темпы роста занятости замедлились до минимальных с декабря 2016 г. Некоторые компании отмечали увеличение закупочных цен, связывая это с изменениями в налоговой политике и повышением тарифов у партнеров. Степень оптимизма компаний в сфере услуг также упала до минимального уровня с начала года.

В итоге, сводный индекс деловой активности PMI, покрывающий как сферу услуг, так и обрабатывающую промышленность, в августе составил 54,2 пункта. Исходя из корреляции индексов PMI и макроэкономических индикаторов, Markit ожидает по итогам года роста промышленного производства на 2,9%, а ВВП в целом – на 1,6%.

Инвестиции в основной капитал

По данным Росстата, инвестиции в основной капитал выросли на 6,3% в годовом выражении по итогам II квартала, и на 4,8% – по итогам I полугодия 2017 г. Однако ускорение роста инвестиций произошло далеко не во всех отраслях. Наибольшие темпы роста в I полугодии 2017 г. были зафиксированы в сфере добычи полезных ископаемых (7,0% в годовом выражении). При этом наиболее высокими темпами росли инвестиции в добыче угля (на 27,4% в годовом выражении) и металлических руд (на 17,4%). В добыче нефти и природного газа, напротив, инвестиции сократились на 1,2% в годовом выражении.

В обрабатывающей промышленности в I полугодии 2017 г. инвестиции сократились на 3,8% в годовом выражении. Среди обрабатывающих отраслей наиболее высокие темпы падения были зафиксированы в производстве одежды (-28,2%), производстве автотранспортных средств (-26,6%), а также резиновых и пластмассовых изделий (-20,1%).

Несмотря на общий рост, уровень инвестиций в основной капитал в I полугодии текущего года остается на 7,6% ниже уровня I полугодия 2012 г., когда наметилась тенденция падения показателя. Больше всего от уровня 2012 г. отстает обрабатывающая промышленность – на 10,2%. В результате в I полугодии 2017 г. доля обрабатывающей промышленности в общем объеме инвестиций в основной капитал в стране снизилась до 16,7% по сравнению с 18,2% в I половине 2012 г. Доля сектора добычи полезных ископаемых в общем объеме инвестиций в основной капитал, напротив, выросла – с 22,7% до 28,8%.

В сельском хозяйстве падение инвестиций в основной капитал в I полугодии 2017 г. составило 8,5% в годовом выражении, в обеспечении э/э, газом и паром – 10,5%, в водоснабжении и водоотведении и утилизации отходов – 6,0%, в сфере здравоохранения и предоставления социальных услуг – 0,5%. Падение инвестиций затронуло также и сферу строительства (спад составил 11,4% в годовом выражении), несмотря на наметившийся в мае-июне небольшой рост объемов строительных работ.

Как и ранее, наиболее значительными темпами в I полугодии 2017 г. росли инвестиции в основной капитал в Республике Крым (в 3,9 раз в годовом выражении) и в г. Севастополь (в 2,9 раз). В целом, в Южном ФО рост инвестиций в этом периоде был максимальным среди округов, составив 20,3% в годовом выражении. Значительный рост инвестиций наблюдался также в Дальневосточном (19,8%) и Центральном (15,1%) ФО. При этом в Сибирском и Приволжском ФО падение инвестиций в основной капитал в I полугодии 2017 г. составило 6,0% и 7,5% в годовом выражении соответственно.

Железнодорожные перевозки

По данным РЖД, в августе 2017 г. грузооборот вырос на 4,9%, а объем погрузки на железнодорожном транспорте увеличился лишь на 0,4% к соответствующему периоду предыдущего года. По сравнению с предыдущим месяцем темпы роста грузооборота снизились на 0,2 п.п, а темпы роста объема погрузки – на 1,8 п.п.

Ранее О. Белозеров прогнозировал, что рост объемов погрузки по итогам 2017 г. может превысить 2,6%. По его словам, одним из ключевых факторов роста общей погрузки на железнодорожном транспорте является рост объемов погрузки угля. Так, в августе 2017 г. рост объемов погрузки каменного угля составил 7,6% в годовом выражении, а доля каменного угля в общей погрузке железнодорожного транспорта – 26,6%.

По отдельным видам грузов в августе 2017 г. наблюдалось сильное падение объемов погрузки в годовом выражении. Так, объемы погрузки промышленного сырья и формовочных материалов сократились на 17,1%, строительных грузов – на 13,8%, кокса – на 9,1%, цветной руды – на 5,3%, нефти и нефтепродуктов – на 4,5%. Таким образом, падение объемов погрузки в августе 2017 г. было характерно в основном для низкодоходных грузов.

Источник получения информации: <http://icss.ru/cifry-nedeli/obzor-makroekonomicheskoy-situaczii-2-9-iyunya-2017>, <http://icss.ru/cifry-nedeli/obzor-makroekonomicheskoy-situaczii-1-8-sentyabrya-2017>.

ВЫВОД: *Экономическая ситуация в стране зависит от процессов, происходящих в мировой экономике и находится в нестабильном положении. Негативные тенденции, в первую очередь, связаны с ослаблением рубля, снижением цен на нефть, введением санкций и антисанкций). МЭР повысило прогноз роста ВВП России в 2017 г. до 2%. При этом текущая динамика основных экономических показателей свидетельствует о том, что достижение даже таких темпов роста в 2017 г. находится под вопросом.*

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Для определения стоимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения стоимости. Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание производственно-складского назначения.

Проанализировав рынок недвижимости Московской и др. областей по данным следующих источников: интернет-портал <http://www.cian.ru/>, официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>, мультилистинговая система «СИТИ» <http://nmls.ru>, www.avito.ru, <https://rosrealt.ru/>, Из рук в руки <https://irr.ru>, <http://prodazhafirm.ru>, <http://natrakte.ru>, <http://www.benzin-price.ru>, <http://biznes.fm>, <http://www.bizzona.ru> и др., оценщиком были определены следующие выводы:

- определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты: нежилые здания производственно-складского назначения. Этот сегмент рынка включает в себя несколько вариантов возможного разрешенного использования, такие как производство и склад.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 14 400 руб./кв.м. с учетом НДС. Максимальное значение в западном направлении 26 500 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 20 200 руб./кв.м.

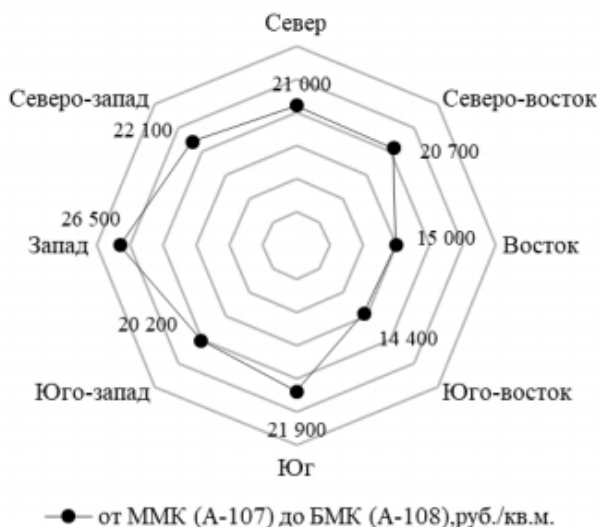
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с учетом НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	7 500	49 700	21 000	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	4 200	42 100	20 700	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	5 000	43 800	15 000	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево
Юго-восток	4 300	37 800	14 400	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	5 400	47 500	21 900	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	5 000	40 000	20 200	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	6 200	49 500	26 500	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	6 700	51 400	22 100	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	5 500	45 200	20 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 18

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с учетом НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

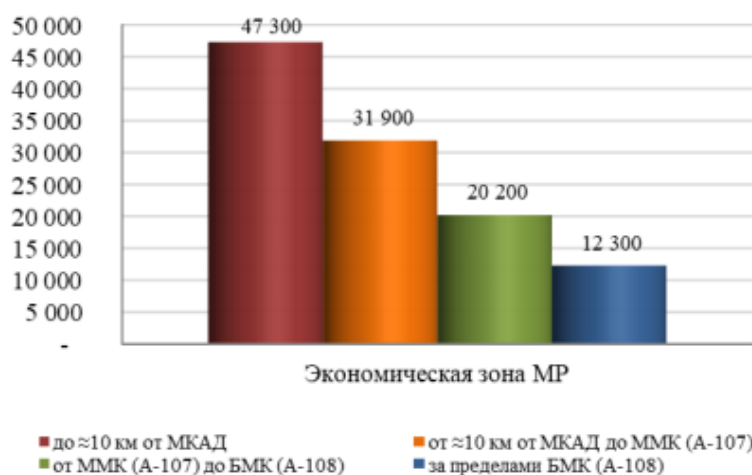
При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 74,00% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с учетом НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	51 500	28 900	21 000	15 500
Северо-восток	46 800	31 300	20 700	-
Восток	43 700	28 000	15 000	7 600
Юго-восток	40 500	31 400	14 400	10 700
Юг	41 100	34 700	21 900	14 200
Юго-запад	59 400	34 200	20 200	11 400
Запад	49 800	30 200	26 500	14 400
Северо-запад	45 300	36 400	22 100	-
Среднее значение по ЭЗ	47 300	31 900	20 200	12 300

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с учетом НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	47 300	31 900	20 200	12 300
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-32,56%	-36,68%	-39,11%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-32,56%	-57,29%	-74,00%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Источник: http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2017/10/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D0%9A%D0%9D-%D0%9C%D0%A0_3%D0%BA%D0%B22017_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf

8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Месторасположение. Известно, что существуют дорогие регионы, округа и районы, а существуют те, где недвижимость стоит дешевле и значительно дешевле. Данное распределение весьма постоянно. Разрыв средней стоимости квадратного метра в различных регионах достаточно высок. Единственное место, где могут произойти изменения в ближайшее время - это середина списка. Однако, стоимость

недвижимости в одном регионе, но в разных районах может сильно отличаться друг от друга.

Конечно, на стоимость недвижимости влияет транспортная доступность до центров торговой и деловой активности. Также возможны колебания цен на недвижимость в зависимости от доступности тех или иных объектов инфраструктуры.

Кроме того, стоимость квадратного метра элитной недвижимости будет существенно ниже, если объект окружен строениями значительно более низкого класса

Качество здания. Здесь жесткой классификации не существует. Все зависит от типа здания, времен его постройки, качества материалов наружных стен, перекрытий и отделки, технического обеспечения и инженерного оснащения здания, наконец, от состояния здания. Условно, кирпич дороже монолита, а монолит панели. Всевозможные удобства, которые характеризуют «уровень» объекта, конечно, будут повышать стоимость квадратного метра.

Наконец, недвижимость на вторичном рынке, стоит дороже недвижимости на первичном, в связи с тем, что требует значительно меньших затрат на ремонт.

Основные факторы:

1. Объективные факторы. Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);

- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:

- массированная реклама;
- инфляционные ожидания;
- симпатии;
- осведомленность и т.д.

3. Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость остановок общественного транспорта) напрямую влияет на стоимость недвижимости;

- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;

- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы.

4. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип недвижимости именно в этой части города;

- объективные недостатки объекта (плохая планировка, износ и т.п.);
- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- характер сделки («прямая» или «встречная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

Недостаточное количество рыночной информации не позволяет нам указать ценовые диапазоны (интервальные значения) каждого фактора в отдельности.

Все рассмотренные выше ценообразующие факторы будут использованы для расчета рыночной стоимости объектов.

Все данные, использованные при расчётах актуальны на дату оценки.

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

Экономическая ситуация в стране зависит от процессов, происходящих в мировой экономике и находится в нестабильном положении. Негативные тенденции, в первую очередь, связаны с ослаблением рубля, снижением цен на нефть, введением санкций и антисанкций). МЭР повысило прогноз роста ВВП России в 2017 г. до 2%. При этом текущая динамика основных экономических показателей свидетельствует о том, что достижение даже таких темпов роста в 2017 г. находится под вопросом.

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 14 400 руб./кв.м. с учетом НДС. Максимальное значение в западном направлении 26 500 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 20 200 руб./кв.м.

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 74,00% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в г.Орехово-Зуево составляет 15 000 руб. за кв.м., минимальная стоимость предложения 5 000 за кв.м., максимальная стоимость предложения 43 800 руб. за кв.м.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

Процесс оценки включает в себя следующие этапы (последовательность определения стоимости объекта оценки):

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании затратного, доходного и сравнительного подходов, исходя из принципа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки на дату оценки.

9.1. Оценка с применением затратного подхода

Согласно Федерального стандарта ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Главным методообразующим принципом затратного подхода является принцип замещения. Согласно этому принципу, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той денежной суммы, которая необходима для покупки аналогичного участка и строительства здания с эквивалентной полезностью без неоправданной задержки с учетом справедливой финансовой компенсации за время, потраченное на строительство.

Согласно ст.24 ФСО №7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Исходя из вышеизложенного в рамках настоящего отчета Оценщик принял решение не использовать затратный подход. Применение затратного подхода, не только не будет отражать истинных затрат на воспроизводство подобных объектов, но и как правило, приводит к искажению результатов оценки.

Вывод по затратному подходу: расчет не производился.

9.2. Оценка с применением сравнительного подхода

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении объектов, по которым эти сделки проводились с оцениваемым объектом недвижимости. Данный метод оценки недвижимости основан на принципе замещения, который гласит: покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость будет превышать затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке недвижимости состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

Согласно ст.22 ФСО 7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразны;

в) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Проанализировав рынок, к которому относится объект оценки, а также руководствуясь анализом наиболее эффективного использования, оценщик пришел к выводу, что на рынке доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, поэтому учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, оценщик пришел к выводу о возможности и необходимости применения сравнительного подхода для расчета стоимости объекта оценки.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними. В результате этой процедуры определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта таким образом, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. После корректировки цен объектов-аналогов их используют для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

При использовании сравнительного подхода предпринимаются следующие шаги:

- Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт).

- Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки.

- Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.

- Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки.
- Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Метод прямого сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении объектов, по которым эти сделки проводились с оцениваемым объектом недвижимости. Данный метод оценки недвижимости основан на принципе замещения, который гласит: покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость будет превышать затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке недвижимости состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости и их характеристики.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). 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 объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта». Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и использованы в отчёте.

В рамках сравнительного подхода использовался метод корректировок или качественного (прямого сравнительного) анализа продаж.

Последовательность определения стоимости объекта:

При использовании метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта аналога или её удельный показатель корректируются по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Метод корректировок или качественного анализа продаж имеет следующие основные этапы:

1-й этап. Изучается состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявляются объекты недвижимости сопоставимые с оцениваемым объектом, проданные относительно недавно;

2-й этап. Собирается и проверяется информация по сопоставимым объектам. Анализируется собранная информация и каждый сопоставимый объект сравнивается с оцениваемым объектом. Из сопоставимых объектов по минимуму различий выбираются объекты-аналоги;

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках объектов-аналогов с оцениваемым объектом вносятся поправки в цены продаж аналогов;

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости, полученного в рамках метода сравнения продаж сравнительного подхода;

По данным анализа рынка существуют следующие основные элементы сравнения, которые следует учитывать в методе корректировок или качественного анализа продаж:

- Условия продажи (нетипичные для рынка условия);
- Местоположение;
- Дата предложения/продажи;
- Площадь (масштабность);
- Тип объекта (встроенное помещение или отдельно стоящее здание);
- Наличие отдельного входа;
- Этаж расположения;
- Тип отделки;

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости объекта недвижимости. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. В ряду вышеприведенных методик наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ. Под этим термином подразумевается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ.

При выборе аналогов учитывалось, что зачастую при оформлении сделок купли-продажи, сторонами часто применяются различные «схемы оптимизации налогообложения» при которых суммы, обозначенные в договоре, не соответствуют реально выплачиваемым. С другой стороны, конкурентность рынка объектов недвижимости не позволяет в случае публичной оферты в значительной степени исказить уровень предполагаемых цен, как в большую, так и в меньшую сторону. Отсюда следует, что данные по публичным предложениям о продаже, являются достаточно достоверными (часто более достоверными, чем данные из зарегистрированных договоров).

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов:

- доступные оценщику рыночные данные об объектах-аналогах имеются в следующих источниках информации: <http://www.avito.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://www.rosrealt.ru>, <http://cian.ru>, популярные в Российской Федерации поисковые системы Яндекс и Google и др. На разных сайтах и у разных агентств недвижимости объявления чаще всего дублируют друг друга (отображение всей доступной информации, представленной во всех источниках, не имеет смысла, т.к. копии займут несколько тысяч страниц отчета). При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности).

Правила отбора объектов-аналогов: объекты-аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, сопоставимы с ним по ценообразующим факторам и отобраны с учетом результатов анализа наиболее эффективного использования объекта оценки. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из факторов единообразно.

В результате проведенного исследования рынка был выделен ряд объектов (см. анализ рынка).

Таким образом для всех объектов недвижимого имущества, были выбраны следующие объекты-аналоги представленные ниже:

Таблица 8

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источники получения информации и описание объекта	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/153917970/	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/162040701/	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/146318625/	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/5070400/
Наименование объекта	Производственно-складское отдельно	Производственно-складское отдельно	Производственно-складское отдельно	Производственно-складское отдельно

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	стоящее здание	стоящее здание	стоящее здание	стоящее здание
Цена предложения, рублей	30 160 000	220 000 000	95 000 000	50 000 000
Площадь, кв.м.	1508,0	15000,0	4352,0	4500,0
Площадь земельного участка, кв.м	4 770	30 000	10 000	22 500
Имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Цена предложения, руб./кв. м	20 000	14 667	21 829	11 111
Дата размещения информации в открытых источниках	28.11.2017	26.11.2017	28.11.2017	28.11.2017
Актуальность информации	Информация актуальна на дату оценки 29.11.2017	Информация актуальна на дату оценки 29.11.2017	Информация актуальна на дату оценки 29.11.2017	Информация актуальна на дату оценки 29.11.2017
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Месторасположение	Московская область, Орехово-Зуево, Совхозная ул., 57	Московская область, Орехово-Зуево, ул. Волкова	Московская область, Орехово-Зуево, ул. Дзержинского, 1	Московская область, Орехово-Зуево, Ликинское ш.
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	да
Состояние отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Без отделки
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Наличие г/п механизмов	Есть	Есть	Есть	Нет
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Подъездные пути	Круглогодичные	Круглогодичные	Круглогодичные	Круглогодичные
Наличие коммуникаций	Электричество, отопление, вода, канализация, газ	Электричество, отопление, вода, канализация, газ	Электричество, отопление, вода, канализация	Электричество, отопление, вода, канализация

Использование в расчетах именно этих данных объясняется тем, что они наиболее сопоставимы по своим экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом среди тех аналогов, которые доступны оценщику на дату оценки.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в данном случае - цена за единицу площади (рублей за кв.м.)

Определение рыночной стоимости права собственности на объект недвижимости:

Нежилое здание общей площадью 1426,9 кв.м., расположенное по адресу: Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Кирова, д. 54, принадлежащее ЗАО «Рыба-Маркет».

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Проанализировав методы оценки и возможность их использования, а также руководствуясь анализом наиболее эффективного использования, в данном случае нами **выбран метод сравнения продаж**, как наиболее точный и обоснованный, так как в распоряжении оценщика имеется достаточная и достоверная информация о сделках (предложениях) купли-продажи объектов-аналогов. От применения остальных методов оценки принято оказаться, так как они менее достоверны и дают большую погрешность результата.

В качестве удельного показателя стоимости (единицы сравнения) выбрана стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости, как наиболее распространенная мера стоимости при купле-продаже аналогичной недвижимости.

Обоснование величины применяемых корректировок (поправок) для объекта недвижимости

Все ценообразующие параметры, по которым осуществляется корректировка объектов-аналогов, уточнены у продавца по телефону, указанному в объявлении, и отображены в таблице выше.

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия)

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

По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Величина поправки на условия продажи (другое название – корректировка на перевод цены предложения в цену сделки) определена на основании данных анализа рынка и подтверждается научным исследованием приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Издание под редакцией Лейфера Л.А., - Н.Новгород.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017» и составит -18,2% (среднее значение мнения оценщиков и сотрудников банков на неактивном рынке).

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	18,1%	19,9%
2. Специализированные высококласные складские объекты	17,9%	17,0%	18,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	17,9%	19,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	21,9%	24,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,9%	18,4%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	16,7%	18,0%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,0%	15,3%	16,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5%	16,8%	18,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,8%	18,9%	20,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5%	16,8%	18,1%

Местоположение.

Место расположения является одним из основных факторов ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом городе или на другой территории.

Местоположение объектов-аналогов и объекта оценки, сопоставимо. Соответственно, для приведения объектов-аналогов в соответствие с объектом оценки, не вводились корректировки, отражающие цены на однотипные объекты, расположенные в разных зонах.

Корректировка на дату продажи/предложения

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

Тип объекта (встроенное помещение или отдельно стоящее здание)

Все подобранные объекты-аналоги являются отдельно стоящими зданиями, как и объект оценки. Корректировка по данному фактору не производилась.

Доступ к объекту

Доступ к объектам влияет на стоимость такого объекта. Объект оценки, как и все объекты аналоги расположены на закрытой территории, для них корректировка не требуется.

Материал стен дома

Стоимость объекта недвижимости во многом зависит от материала стен зданий. Объект оценки представлен зданиями с капитальными стенами, как и все объекты аналоги, корректировка не требуется.

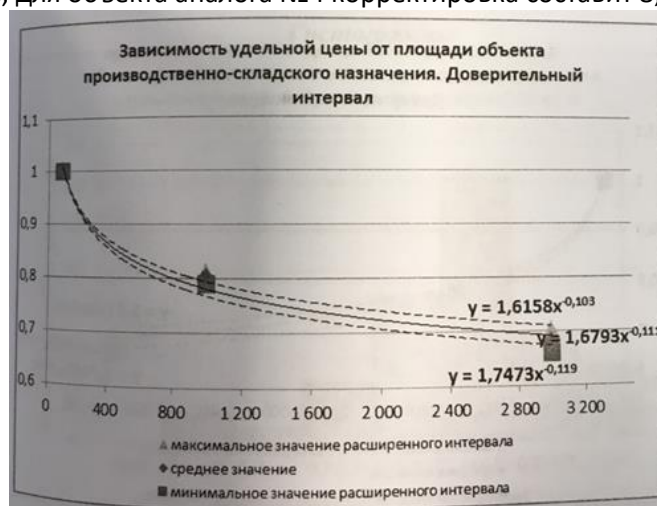
Наличие железнодорожной ветки

Объект оценки, как и объекты аналоги представлены без железнодорожной ветки. В данном случае корректировку вводить не требуется.

Площадь.

Площадь, как правило, обратно пропорциональна стоимости удельного показателя стоимости. Чем больше площадь, тем меньше стоимость квадратного метра объекта.

Величина поправки на площадь объектов аналогов определена на основании данных анализа рынка и подтверждается научным исследованием приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Издание под редакцией Лейфера Л.А., - Н.Новгород.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017». Площадь всех объектов аналогов больше площади оцениваемого объекта, для объекта аналога №1 корректировка составит 0,6%, для объекта аналога №2 корректировка составит 29,8%, для объекта аналога №3 корректировка составит 13,2%, для объекта аналога №4 корректировка составит 8,3%.



Тип отделки.

Размер корректировки на тип отделки был установлен на основании исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Издание под редакцией Лейфера Л.А., - Н.Новгород.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017». Объект оценки, как и объект аналог №4 представлены без отделки, в отличие от объектов аналогов №1 и №2 представленных с удовлетворительной отделкой и объекта аналога №3 представленного с хорошей отделкой. Для объектов аналогов №1 и №2 корректировка составит -18%, для объекта аналога №3 корректировка составит -30%.

Таблица 131

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1	1,18	1,43
	удовл.	0,85	1	1,22
	без отделки	0,70	0,82	1

Физическое состояние здания.

Размер корректировки на тип отделки был установлен на основании исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Издание под редакцией Лейфера Л.А., - Н.Новгород.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017». Объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии, в отличие от объектов аналогов №1, №2 и №3 находящихся в хорошем состоянии и объекта налога №4 находящегося в удовлетворительном состоянии. Для объектов аналогов №1, №2 и №3 корректировка составит -43%, для объекта налога №4 корректировка составит -30%.

Таблица 123

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,75
	удовл.	0,81	1	1,43
	неудовл.	0,57	0,70	1

Наличие грузоподъемных механизмов.

Размер корректировки на наличие грузоподъемных механизмов был установлен на основании исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Издание под редакцией Лейфера Л.А., - Н.Новгород.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017». Объект оценки, как и объект аналог №4 не имеют ГПМ, в отличие от объектов аналогов №1-№3, для них корректировка составит -11%.

Таблица 113

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

Наличие ограждения

Объект оценки и объекты аналоги имеют огороженную территорию, в данном случае корректировки не требуется.

Наличие инженерных коммуникаций

Инженерные коммуникации объекта оценки и объектов аналогов сопоставимы, корректировки не требуется.

Права на земельный участок

Права на земельный участок является одним из основных факторов ценообразования недвижимости. Поскольку у всех объектов аналогов земельный участок находится в собственности, а у объекта оценки земельный участок на стадии приобретения в собственность (подписан договор купли-продажи земельного участка, но на дату оценки условия договора, в части внесения платы за выкуп земельного участка не выполнены) необходимо учесть затраты на его выкуп и оформление в собственность. По данным заказчика выкупная стоимость составляет 600 тыс. руб. Согласно предоставленным данным риэлторскими агентствами: ИНКОМ-Недвижимость — <http://domgo.ru/company/inkom/>, МИЭЛЬ — <http://domgo.ru/company/miel/>, ЦИАН — <http://domgo.ru/company/cian/>, оформление объектов недвижимости в собственность, в частности земельных участков в Московской области составляет диапазон от 5% до 15% от стоимости объекта недвижимости. В данном затраты на оформление земельного участка составят 60 тыс. руб.

Согласование скорректированных цен объектов аналогов.

После применения всех корректировок, мы получили ряд данных по стоимости объектов-

аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left(C_i - \frac{\sum_{j=1}^k C_j}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}},$$

где C_i - i -ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3. В данном случае выборка является однородной и её можно использовать для определения стоимости оцениваемого объекта.

Кроме того, необходимо проверить, попадают ли скорректированные цены всех аналогов в доверительный диапазон, рассчитанный по отклонению для нормального распределения со степенью вероятности 85%. Доверительный диапазон определяется по формуле:

$$\bar{C} \pm 1,94 * \sigma,$$

где \bar{C} – среднее арифметическое полученных скорректированных цен аналогов;

σ – среднеквадратическое отклонение, которое рассчитывается по формуле

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (\bar{C} - C_i)^2}{N-1}}.$$

В данном случае все скорректированные цены аналогов попадают в доверительный интервал.

Окончательно стоимость 1 м² общей площади оцениваемого объекта, согласно сравнительному подходу рассчитывается как средневзвешенная величина. При этом вес аналога обратно пропорционален количеству корректировок. Расчёт весовых коэффициентов проводился по формуле

$$d_i = \frac{1}{\sum_i \frac{1}{k_i}}$$

где d_i - весовой коэффициент i -го аналога;

k_i - количество корректировок i -го аналога.

Расчёт стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу представлен в таблице ниже.

Таблица 9

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источники получения информации и описание объекта	-	https://orekhovozuyevov.cian.ru/sale/commercial/153917970/	https://orekhovozuyevov.cian.ru/sale/commercial/162040701/	https://orekhovozuyevov.cian.ru/sale/commercial/146318625/	https://orekhovozuyevov.cian.ru/sale/commercial/5070400/
Наименование объекта	Производственно-складское отдельно стоящее здание	Производственно-складское отдельно стоящее здание	Производственно-складское отдельно стоящее здание	Производственно-складское отдельно стоящее здание	Производственно-складское отдельно стоящее здание
Цена предложения, рублей	-	30 160 000	220 000 000	95 000 000	50 000 000
Площадь, кв.м.	1426,9	1508,0	15000,0	4352,0	4500,0
Цена 1 кв.м./руб.	-	20 000	14 667	21 829	11 111

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки	-	-18,2%	-18,2%	-18,2%	-18,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	16 360	11 997	17 856	9 089
Дата размещения информации в открытых источниках	-	28.11.2017	26.11.2017	28.11.2017	28.11.2017
Актуальность информации	-	Информация актуальна на дату оценки 29.11.2017	Информация актуальна на дату оценки 29.11.2017	Информация актуальна на дату оценки 29.11.2017	Информация актуальна на дату оценки 29.11.2017
Корректировка на дату предложения/продажи	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	16 360	11 997	17 856	9 089
Месторасположение	Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Кирова, д. 54	Московская область, Орехово-Зуево, Совхозная ул., 57	Московская область, Орехово-Зуево, ул. Волкова	Московская область, Орехово-Зуево, ул. Дзержинского, 1	Московская область, Орехово-Зуево, Ликинское ш.
Корректировка,%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	16 360	11 997	17 856	9 089
Площадь, кв.м	1426,9	1508,0	15000,0	4352,0	4500,0
Корректировка на площадь	-	0,6%	29,8%	13,2%	8,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	16 461	15 577	20 209	9 840
Наличие г/п механизмов	нет	Есть	Есть	Есть	Нет
Корректировка на наличие г/п механизмов	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	14 650	13 864	17 986	9 840
Материал стен дома	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка на материал стен, %	-	0%	0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	14 650	13 864	17 986	9 840
Доступ к объекту	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория
Корректировка на доступ к объекту, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	14 650	13 864	17 986	9 840
Наличие ж/д ветки		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	14 650	13 864	17 986	9 840
Физическое состояние здания	Неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Корректировка, %	-	-43,0%	-43,0%	-43,0%	-30,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	8 351	7 902	10 252	6 888
Состояние отделки	Без отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Без отделки
Корректировка, %	-	-18%	-18%	-30%	0%

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	6 847	6 480	7 176	6 888
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка,%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	6 847	6 480	7 176	6 888
Наличие отопления	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка,%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	-	6 847	6 480	7 176	6 888
Величина суммарной корректировки, %		-71,38%	-42,16%	-70,82%	-21,73%
Величина абсолютной корректировки, %		72,62%	101,84%	97,18%	38,27%
Вес аналога		0,766	0,671	0,686	0,877
Весовой коэффициент аналога		0,255	0,224	0,229	0,292
Величина коэффициента вариации	4,17%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%			
Скорректированная цена продажи, рублей за кв.м.	6 852	-	-	-	-
Стоимость объекта с з/у, рублей	9 777 672	-	-	-	-
Выкупная стоимость земельного участка, руб.	660 000	-	-	-	-
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	9 117 672				

Вывод на основании проведенных расчетов по сравнительному подходу:

В рамках сравнительного подхода величина рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 1426,9 кв.м., расположенного по адресу: Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Кирова, д. 54, принадлежащего ЗАО «Рыба-Маркет», по состоянию на 29 ноября 2017 г. составила: 9 118 000 (Девять миллионов сто восемнадцать тысяч) рублей с учетом НДС (округленно) или 7 727 119 (семь миллионов семьсот двадцать семь тысяч сто девятнадцать) рублей без учета НДС.

9.3. Оценка с применением доходного подхода

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Согласно ст.23. ФСО-7 при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

В рамках доходного подхода существуют 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.

На основании проведенного анализа рынка объекта недвижимости, оценщик пришел к выводу, что метод дисконтированных денежных потоков применять нецелесообразно, так как Объекты оценки не способен приносить стабильный доход, к тому же достаточно трудно спрогнозировать динамику изменения будущих доходов от объекта оценки и связанных с ним расходов;

Оценщик так же считает обоснованным не производить расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости с применением метода капитализации доходов. На основании проведенного анализа рынка объекта недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что Объекты оценки не способен приносить стабильный доход, ввиду низкой активности и не достаточного количества предложений на рынке. Величины ставок арендной платы меняются не непрерывно, а дискретно. То есть в отличие от цен предложения нежилых зданий, ставки арендной платы меняются более резкими скачками, в больший интервал времени, в связи с чем, использование доходного подхода может привести к существенной погрешности. В большинстве случаев ставка арендной платы зависит от функционального назначения и разрешенного использования. Таким образом, при расчете стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Перечисленные выше обстоятельства, не позволяют Оценщику применить доходный подход для расчета стоимости объекта оценки.

Вывод на основании доходного подхода: расчет не производился.

10. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Для получения итоговой стоимости Объекта оценки оценщик осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Согласование результатов не требуется.

Оценщик присвоил следующие веса результатам примененных подходов:

- сравнительный подход – 1; доходный подход – 0; затратный подход – 0.

Согласование результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам:

Таблица 10

Наименование объекта оценки	Результат оценки, полученный при применении затратного подхода, руб.	Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода, руб. округленно с учетом НДС	Результат оценки, полученный при применении доходного подхода, руб.
Нежилое здание общей площадью 1426,9 кв.м., расположенное по адресу: Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Кирова, д. 54, принадлежащее ЗАО «Рыба-Маркет»	Не применялся	9 117 672	Не применялся

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки №7 и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указывать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

В рамках настоящего отчета суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки, не требуется, т.к. согласно заданию на оценку

итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Итоговая величина рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 1426,9 кв.м., расположенного по адресу: Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Кирова, д. 54, принадлежащего ЗАО «Рыба-Маркет», по состоянию на 29 ноября 2017 г. составила:

9 118 000 (Девять миллионов сто восемнадцать тысяч) рублей с учетом НДС (округленно)

или

7 727 119 (семь миллионов семьсот двадцать семь тысяч сто девятнадцать) рублей без учета НДС.

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

Информация, переданная Заказчиком⁷

Количественные и качественные характеристики объекта оценки – документация переданная заказчиком:

Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №33-00-4001/5001/2017-2539 от 10.04.2017г.;
- Информационное письмо № 1507176 от 20.11.2017 г. об имущественных правах на земельный участок выданное Комитетом по управлению имуществом администрации городского округа Орехово-Зуево

Документы предоставлены заказчиком, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

Информация, полученная из других открытых и закрытых источников⁸

- Сведения о макроэкономической ситуации в России –

ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ: Министерство экономического развития Российской Федерации

Адрес: 125993, ГСП-3, г. Москва, А-47, 1-я Тверская-Ямская ул., д.1,3

E-mail: mineconom@economy.gov.ru

Информация, размещенная на сайте организации: <http://www.economy.gov.ru/>

- Анализ рынка –

ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ: источник информации по сопоставимым объектам, а также иной информации представлены в разделе 8 данного отчета.

- Сведения об объектах-аналогах –

ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ: источник информации указан в п. 8.3 и 9.2 данного отчета «Оценка с применением сравнительного подхода» в таблице «Подбор объектов-аналогов (характеристики объектов-аналогов)».

Информация, полученная из специальных изданий и методических материалов

1. Оценка недвижимости: Учебник - Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 496 с. ISBN 5-279-02270-5.
2. Оценка недвижимости: теория и практика: Учебное пособие / Н.А. Щербакова. – М. : Издательство

⁷ Копии документов, переданных Заказчиком, приведены в приложении к отчету

⁸ Сведения из закрытых источников приведены в приложении к отчету

- «Омега-Л», 2011. – 269 с. ISBN 978-5-370-01582-3.
3. Оценка стоимости имущества : учеб. Пособие / О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлева (и др.); под. ред.: И.В. Косоруковой. – М.: МФПУ «Синергия», 2012. – 736 с. ISBN 978-5-4257-0027-8.
 4. Оценка стоимости земельных участков : Учебное пособие / В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 3-е изд., перераб. И доп. – М.: КНОРУС, 2010. – 264 с. ISBN 978-5-406-00314-5.
 5. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под. Ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статика, 2008. – 368 с. ISBN 978-5-279-03330-0.
 6. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2003, №1, с.2-7.
 7. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2004, №2, с.2-15.

12. Основные определения и понятия

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

Оценка – акт или процесс определение стоимости.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки.

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Дата подготовки информации об объекте-аналоге. Подготовка информации об объекте-аналоге осуществляется в несколько этапов: 1. публикация продавцом (или иным ответственным лицом, заинтересованном в отчуждении объекта) информации об объекте в открытых источниках информации – в объявлении указана дата публикации, но зачастую в объявлениях дата публикации не указывается или не отображается; 2. поиск и подбор оценщиком информации об объектах-аналогах на рынке и создание копии соответствующих материалов – дата подготовки информации оценщиком; 3. проверка оценщиком актуальности информации об объекте-аналоге – дата, по состоянию на которую информация актуальна (она может отличаться от двух предыдущих дат и является наиболее значимой при оценке, т.к. содержит наиболее актуальные данные об объекте-аналоге и должна обязательно указываться в отчете согласно п.11 ФСО №3), т.о. дата подготовки информации об объекте-аналоге – это дата, по состоянию на которую актуальна информация (проверить актуальность информации можно позвонив по номеру, указанному в объявлении или сделав запрос на e-mail продавца). Если дата публикации объявления близка к дате оценки и в объявлении указаны все необходимые для оценки параметры объекта-аналога, то прозванивать объявление в данном случае не обязательно, актуальность информации совпадает с датой публикации объявления, и датой подготовки информации.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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

Ставка дисконтирования – ставка, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки

Срок экспозиции объекта оценки – срок с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418).

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.

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

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

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

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

Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, непротиворечащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ИСХОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

- правоустанавливающие документы;
- техническая документация;
- другая существенная информация.

РФ 4803

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА» ПО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата 10.04.2017

№ 33-00-4001/5001/2017-2539

На основании запроса от 05.04.2017, поступившего на рассмотрение 05.04.2017, сообщаем, что правообладателю

Закрытое акционерное общество "Рыба-Маркет", ИНН: 5034040530, ОГРН: 1025004581007, дата гос.регистрации: 30.06.2002; адрес места нахождения: Московская область, г.Орехово-Зуево, обл. Московская, г. Орехово-Зуево, ул. Кирова, д. 54 в период с 01.01.2014 по 05.04.2017 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1. 1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:47:0040301:319
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г Орехово-Зуево, ул Кирова, д 54
	Площадь:	1426, 9 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	23.11.1998
	номер государственной регистрации:	50-01.47-5.1998-85.1
	основание государственной	Договор о создании Закрытого акционерного

	регистрации:	общества "Рыба-Маркет" от 23.12.1997
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
I.3.1.	вид:	Арест, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества: Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Кирова, д.54, кад.№ 50:47:0040301:319, здание рыбокопильного цеха, общая площадь 1559, 3 кв.м, инв.№4736, назначение по БТИ: производственное, лит.Д, Д1, Д2, д. д1, д2, д3, д4, дб, объект №1
	номер государственной регистрации:	50:47:0040301:319-50/047/2017-1
2.	Получатель выписки:	Закрытое акционерное общество "Рыба-Маркет" (Шульман Михаил Анатольевич)

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ОТДЕЛА №3

(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Рачкова Н. В.

(инициалы, фамилия)



ЗАО «ПрофКонсалт»

600005, г. Владимир,
а/я 18, для (ЗАО «Рыба-Маркет»)

В ответ на Ваше обращение от 02.11.2017г. сообщаем, что между Комитетом по управлению имуществом администрации городского округа Орехово-Зуево (далее – Комитет) и ЗАО «Рыба-Маркет» (ИНН 5034040530) договора аренды не заключались.

Информацией о наличии, либо отсутствии прав собственности у ЗАО «Рыба-Маркет» на земельные участки Комитет не располагает.

Дополнительно сообщаем, что в рамках рассмотрения заявления ЗАО «Рыба-Маркет» о предоставлении в собственность за плату земельного участка, Комитетом и ЗАО «Рыба-Маркет» (сторонами договора) был подписан договор купли-продажи земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, площадью 3700 кв.м., с кадастровым номером 50:47:0040201:3, расположенного по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Кирова.

На дату подготовки ответа условия договора, в части внесения платы за выкуп земельного участка, не выполнены. Договор в ЕГРН не зарегистрирован.

И.о. председателя Комитета по управлению имуществом городского округа Орехово-Зуево



Е.В. Глебова

*ева С.В.
инова Э.Р.*

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

- Свидетельство о членстве оценщика в СРО;
- Выписка из реестра оценщиков СРО;
- Сведения о страховании оценщика;
- Другая существенная информация.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

ЕСИН

Сергей Викторович

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)

**НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»**

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Решением от

772402307293

04 декабря 2015 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

Документ о квалификации

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Регистрационный номер

050880

Города

Москва

Дата выдачи

10 декабря 2015 года



Председатель комиссии
Ведущий эксперт
Секретарь

Приложение к диплому № 772402307293

Фамилия, имя, отчество **Есин**

Сергей Викторович

имеет документ об образовании (высшем, среднем профессиональном)
Диплом о высшем профессиональном образовании

С **18** **марта** **2015** г. по **04** **декабря** **2015** г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет**
(наименование образовательного учреждения(подразделения)
«Синергия»

дополнительного профессионального образования)
по программе **профессиональной переподготовки**
(наименование программы)
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

прошел(а) стажировку в (на) **нет**
(наименование предприятия,

организации, учреждения)
защитил(а) аттестационную работу на тему (наименование темы)
Оценка рыночной стоимости 100% доли в уставном капитале
организации на примере ООО «Владпром», хорошо



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

06.12.2016 г.

№ 2209

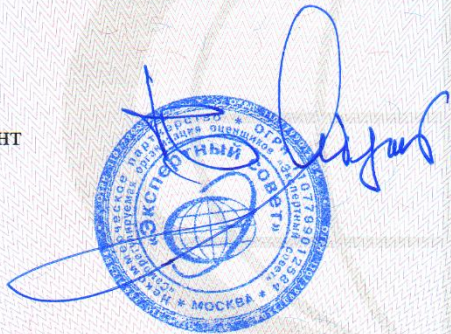
**Есин
Сергей Викторович**

Паспорт 17 13 276728, выдан Отделение УФМС России по Владимирской области в Суздальском районе. Дата выдачи 05.09.2013 г. Код подразделения 330-015

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 06.12.2016 г. за № 2209

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 24.11.2016 г.

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

002209

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центральное Страховое Общество»

У 004354

141006, Московская область, г. Мытищи, Шараповский пр-д, стр. 7, оф. 405, тел.: +7 495 955-7974, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru
ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ С № 3517 50, П № 3517 50

ПОЛИС страхования ответственности оценщика		№	77700 ОО-000423/16
		Дата выдачи	05.12.2016 г.
		Место выдачи	г. Мытищи
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 25.12.2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) (далее по тексту – «Правила»).			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Есин Сергей Викторович (паспорт 17 13 276728 выдан 05.09.2013 г. Отделом УФМС России по Владимирской области в Суздальском районе. Код подразделения 330-015, адрес регистрации: Владимирская обл., р-н Суздальский, гор. Суздаль, ул. Советская, дом 43, кв. 7, дата рождения 15.09.1990 г.)		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с Правилами страхования является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования по настоящему Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу граждан, имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации при осуществлении оценочной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА	300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек)		
По договору в целом	300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек)		
ФРАНШИЗА	нет		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	510,00 (Пятьсот десять рублей 00 копеек)		
Порядок уплаты страховой премии	Оплата до 12.12.2016 г.		
Страховая премия поступила			
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 0 5 1 2 2 0 1 6 по 0 4 1 2 2 0 1 7		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ	Вместо Лицензии ЦБ РФ С №3517 50, П №3517 50 от 23.12.2013 г. читать Лицензия ЦБ РФ СИ №3517 от 19.08.2015 г.		
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25 декабря 2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) 2. Заявление на страхование от 05.12.2016 г.		
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений. Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шараповский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, в приложениях к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, в приложениях к указанному документу. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения Договора страхования, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.			
СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ		
ООО «ЦСО» Начальник управления андеррайтинга и методологии Новиков Р.С. /	 / Есин С.В. /		
на основании Доверенности № 2016-10/10-84 от 10.10.2016 г.			



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центральное Страховое Общество»

У 0018248

41006, Московская область, г. Мытищи, Шарлаповский пр-д, стр. 7, оф. 405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru

ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ С № 3517 50, П № 3517 50

ПОЛИС		№	77700 ОО-000089/17
страхования ответственности оценщика		Дата выдачи	23.03.2017 г.
		Место выдачи	г. Мытищи
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 25.12.2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) (далее по тексту – «Правила»).</p>			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Есин Сергей Викторович (паспорт 17 13 276728 выдан 05.09.2013 г. Отделом УФМС России по Владимирской области в Суздальском районе. Код подразделения 330-015. адрес регистрации: Владимирская обл., р-н Суздальский, гор. Суздаль, ул. Советская, дом 43, кв. 7, дата рождения 15.09.1990 г.)		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с Правилами страхования является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования по настоящему Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу граждан, имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации при осуществлении оценочной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА	5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек)		
По договору в целом	5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек)		
ФРАНШИЗА	нет		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	3 000,00 (Три тысячи рублей 00 копеек)		
Порядок уплаты страховой премии	Оплата до 30.03.2017 г.		
Страховая премия поступила			
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 2 3 0 3 2 0 1 7 по 2 2 0 3 2 0 1 8		
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25 декабря 2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) 2. Заявление на страхование от 23.03.2017 г.		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений. Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шарлаповский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, моих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к указанному документу. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения Договора страхования, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.</p>			
СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ		
ООО «ЦСО» Начальник управления звонками, рейтинга и методологии Сергей Викторович Есин	/ Есин С.В. /		
на основании доверенности № 2016-12/01-25 от 01.12.2016 г.			



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ИСХОДНАЯ ОБ АНАЛОГАХ

- информация об использованных в расчетах объектах аналогах

здание
Московская область, Орехово-Зуево, Совхозная ул., 57
Горьковское шоссе 85,0 км. до МКАД

30 160 000 руб.
20 000 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 916 648-75-89 - +7 495 737-34-79 [В избранное](#)

Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


О здании

Тип здания:	свободное
Общая площадь:	1 508 м²
Этажей в здании:	3
Класс:	C
Состояние:	типовой ремонт
Участок:	0,5 га (в собственности)
Категория:	действующий
Отопление:	центральное
Вход:	отдельный с улицы

Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Совхозная д.57.
Отдельно стоящее производственное здание с 3-х этажной пристройкой.
Общая площадь 1508 кв.м. Из них 1200 кв.м. производственный зал с 12 метровым потолком и кран балкой + 300 кв.м. 3-х этажная пристройка под офис и подсобные помещения.
Земельный участок общей площадью 4770 кв.м. в собственности. Территория огорожена.
250 квв э/м. Подведена вода и газ.

Цена 30 млн. 160 тыс. рублей.
цианid https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/153917970/

БАНК ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 334 175 Р
Предварительный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!



ЦИАН ID 859423

Бизнес-центр в Перово!
Коммерческие помещения в новом БЦ класса "B" на ш. Энтузиастов! От 23 до 130 кв.м. Своб. продаж.
Тел.: (903) 106-97-05

Проектная декларация на рекламном сайте

здание 30 160 000 руб. АМАНТ [Показать телефон](#)

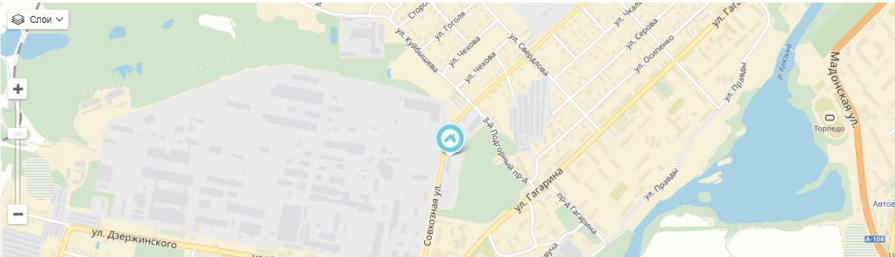
Об объекте [На карте](#)

Я не робот [Отправить](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#) [Распечатать](#)

Дополнительные услуги
Реклама
[Ипотека от Банка Зенит](#)

КАРТА [360°](#) ПАНОРАМЫ [ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)



Scan019702.jpg attachment.jpeg attachment.jpg Makyar_492.docx 23-11-2017-TZ-d...docx 21-11-2017_17-38-...zip [Показать все](#)

Надежный | https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/146318625/

Недвижимость в Орехово-Зуево > Коммерческая > Продажа зданий в Орехово-Зуево > Горьковское шоссе > метро Новогриеево > улица Дзержинского

здание
Московская область, Орехово-Зуево, ул. Дзержинского, 1
Новогриеево, 30 мин. на машине
Горьковское шоссе 50,0 км. до МКАД

95 000 000 руб.
2,2 БЭУ руб. за м² торговля

Следить за изменением цены
+7 926 390-00-62 В избранное

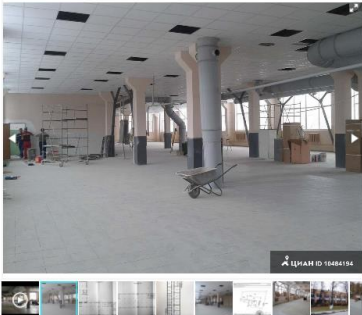
Пожалуйста, обратите, что вышло его объявление на ЦИАН

О здании

Год постройки:	1987
Тип здания:	свободное
Общая площадь:	4 352 м ²
Этажей в здании:	3
Высота потолков:	6 м
Класс:	A+
Состояние:	типовой ремонт
Участок:	1 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная
Лифты:	2
Тип парковки:	наземная

Продается здание в центре города Орехово-Зуево и участок 1га
Здание и участок полностью в собственности ООО. Документы готовы.
В здании размещаются различные типы кафе.
Свободный подъезд и загрузка разгрузка ФуР.
Состояние здания: отличное
Высота потолков: 4,60 до подвесного потолка, 5,85 до перекрытия
Год постройки: 1985

БАНК ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 1 052 607 Р
Платежный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас.



Коммерческие помещения от Urban Group
От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономика до 24% на этапе строительства.
Тел: (495) 662-55-69

Простая договория на реконструкцию сайта

Scan019702.jpg attachment.jpeg attachment.jpg Makyan_492.docx 23-11-2017-TZ-d...docx 21-11-2017_17-38-...zip

здание 95 000 000 руб. ID-10484194

Об объекте На карте

Здание и участок полностью в собственности ООО. Документы готовы.
В здании размещаются различные типы кафе.
Свободный подъезд и загрузка разгрузка ФуР.
Состояние здание: отличное
Год постройки: 1985
Общая площадь: основная 3146 + 206 гараж + технический этаж 300 + подвал 300
Количество этажей: 3-этаж. этаж.
Гараж 206 кв.м - односторонний, отстойный, огороженный, кирпичный
1. вместимость 300 квт.
Действует договор с "Электросетями", по которому оплачены и проведены все необходимые работы (заменены трансформаторы 2x400 квт, проложены и заведены в здание кабели, установлены щиты).
Остаток оплатить 1,8 для подключения дополнительно 350 квт
заменены все коммутаторы и счетчики.
2. подведена выделенная безлимитная оптоволоконная линия интернет
3. городские телефоны
4. установлена система автоматического учета расхода тепловой энергии
5. работающая вентиляция помещений (тех. этаж с разводкой по помещениям)
6. огороженная территория от соседних проездов, транспортные проемы с рольворотами на этаже.
7. городское водоснабжение
8. два рабочих лифта
9. конк. плиты (с НДС: тепло 650000/под вода 15000/мес. лифт 9000/мес. э/л (освещение) 20000/мес.
проведена в 2012 году экспертиза перекрытий и фундамента
проведена в 2013 году экспертиза для надстройки над складом офисных помещений площадью 380 кв.м.
Склады и гараж - отапливаемые
Участок под зданием также в собственности.
Площадь участка 1 гектар

При обращении вышло ссылку на видео экскурсию по зданию

ID-10484194
+7 926 390-00-62

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

Имя

Email Номер телефона

Текст

Заинтересовало ваше предложение, просьба связаться по телефону:

Scan019702.jpg attachment.jpeg attachment.jpg Makyan_492.docx 23-11-2017-TZ-d...docx 21-11-2017_17-38-...zip

Московская область, Орехово-Зуево, Ликинское ш.
Показать на карте

50 000 000 руб.
11 112 руб за м² продажи

Следить за изменением цены

+7 925 507-17-90 В избранное

Пожалуйста, помните, что вышло это объявление на ЦИАН

Об объекте
Площадь: 4 500 м²
Этаж: 1 из 1
Состояние: требуется косметический ремонт

О здании
Тип здания: административное здание
Общая площадь: 4 500 м²
Частот: в собственности
Категория: действующий

Инфраструктура
- офисные помещения

Продажа складской комплекс, 85 км от МКАД по Горьковскому шоссе, г. Орехово-Зуево, 1 км от вокзала, 100 м от федеральной трассы. Четыре кирпичных склада общей площадью 4 500 м², административно-складское помещение 1, общая площадь 1 359 м² с пандусом включает административно-офисное помещение 150 м², 4 номера по 300 м² и 4 по 100 м², номер 700 м², склад 2 - общая площадь 1 364 м², склад 3 - общая площадь 963 м², склад 4 - общая площадь 665 м². Склады расположены на земельном участке площадью 2,25 Га, территории огорожены железобетонным забором. Имеется фермерство, возможна ежедневная погрузка/разгрузка нескольких фур, есть открытые площадки для складирования, разгрузки и погрузки различных грузов. Центральное водоснабжение, электричество 140 кВт, газ по периметру. Торг.
Циан ID: https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/5070400/

Баланс-недвижимость PRO
+7 925 507-17-90
Пожалуйста, помните, что вышло это объявление на ЦИАН

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться



Ежемесячный платеж от 554 004 Р

Пенсионный вычет. Выделите объявление на объекту сейчас!

Конкретные помещения от Urban Group
От 26 до 480 м². От 1.4 млн р. Экономика до 24% на этапе строительства.
Тел: +995 644-10-07

STREET со входами у метро
Продажа кирпичного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акции! В ноябре 2% скидки на часть помещений!
Тел: +995 644-10-07

Конкретные помещения от Urban Group
От 26 до 480 м². От 1.4 млн р. Экономика до 24% на этапе строительства.
Тел: +995 644-10-07

Скачивание dis.eu.criteo.com...

Scan019702.jpg attachment.jpeg attachment.jpg Makyan_492.docx 23-11-2017-TZ-d...docx 21-11-2017_17-38-...zip

Windows taskbar with icons for Internet Explorer, Chrome, and other applications. System tray shows date 28.11.2017 and time 16:25.

Browser address bar: https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/5070400/

СКЛАД Об объекте На карте

50 000 000 руб. Баланс-недвижимость Пожалуйста, позвоните

групп. Центральное водоснабжение, электричество 140 кВт, газ по периметру. Торг.
Циан ID: https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/5070400/

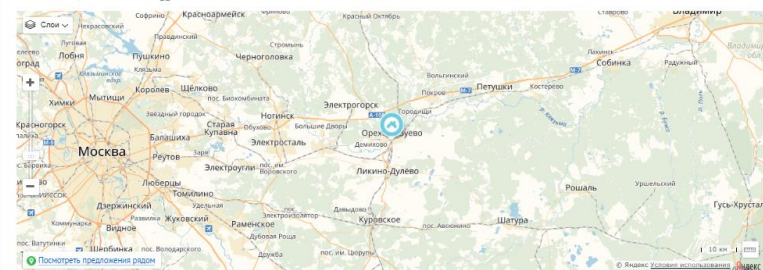
Баланс-недвижимость PRO
+7 925 507-17-90
Пожалуйста, помните, что вышло это объявление на ЦИАН

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться

Экспорт Поделиться Распечатать

Дополнительные услуги
Решения
Ипотечка от Банка Зенит

КАРТА ПАНОРАМА ПОИСКОВЫЙ РЯДОМ



Scan019702.jpg attachment.jpeg attachment.jpg Makyan_492.docx 23-11-2017-TZ-d...docx 21-11-2017_17-38-...zip

Windows taskbar with icons for Internet Explorer, Chrome, and other applications. System tray shows date 28.11.2017 and time 16:25.