

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА»
ИНН 0411162745, ОГРН 1130411000202**

ОТЧЕТ № 50/10/17

**об оценке рыночной стоимости права собственности имущественного
комплекса ООО «Сив-Системс»**

**ЗАКАЗЧИК: Конкурсный управляющий ООО «Сив-системс»
Мундусов Андрей Альбертович**

ОЦЕНЩИК: Софронов Дмитрий Валерьевич

**с. Майма
ноябрь, 2017**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА»

Конкурсному управляющему ООО
«СИВ-системс»
Г-ну А.А. Мундусову

Уважаемый Андрей Альбертович!

В соответствии с договором, заключенным между Вами и ООО «Центр оценки и консалтинга», произведена оценка рыночной стоимости права собственности имущественного комплекса ООО «Сив-Системс».

Оценка проведена с целью установления рыночной стоимости права собственности указанного ОБЪЕКТА по состоянию на 27 ноября 2017 г. для возможного изменения права собственности (реализация).

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика ОБЪЕКТА оценки, необходимая информация и расчеты предоставлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные ниже расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ по состоянию на 27 ноября 2017г. с учетом округлений составляет:

22 929 450 (двадцать два миллиона девятьсот двадцать девять тысяч четыреста пятьдесят) рублей.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на выполненных нами расчетах и заключениях, сделанных нами исходя из наших профессиональных знаний, иной информации, полученной в результате исследования рынка, а также на основе результатов непосредственного осмотра нами объекта оценки.

Мы не проводили работу по проверке предоставленной нам информации и не в состоянии дать какое-либо заключение, и в какой бы то ни было форме подтвердить ее надежность.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, изложенным в отчете, Вы можете обратиться к нам в любое удобное для Вас время. Благодарим Вас за предоставленную возможность выполнить для Вас данную работу.

Директор



С уважением,

Софронова Н.В.

М.п.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основные факты и выводы по отчету об оценке № 50/10/17 от 27.11.2017 года представлены в таблице ниже.

Основные факты и выводы по отчету об оценке.

Объект оценки:	Право собственности имущественного комплекса ООО «Сив-Системс»
Имущественный комплекс ООО «Сив-Системс»:	- Здание, площадью 359,4 кв.м.; - Земельный участок, площадью 1364 кв.м.; - Станок профилировочный.
Местоположение объекта оценки:	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Промышленная, д. 37
Балансовая стоимость объекта оценки:	Данные по объекту оценки не предоставлены
Текущее использование:	Используется в соответствии с функциональным назначением
Номер и дата отчета:	Отчет № 50/10/17 от 27.11.2017 года
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности: ООО «Сив-Системс»
Основание для проведения оценки:	Договор № 50/10/17 от 18.10.2017 года

Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке, рублей:

Наименование объекта	Стоимость, определенная по затратному подходу, руб.	Удельный вес	Стоимость, определенная по сравнительному подходу, руб.	Удельный вес	Стоимость, определенная по доходному подходу, руб.	Удельный вес	Стоимость после согласования, руб.
Здание и земельный участок	Не определялась	0,0	22 699 700	0,5	22 938 700	0,5	22 819 200
Станок профилировочный	110 250	1,0	Не определялась	0,0	Не определялась	0,0	110 250
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округлений, руб.			22 929 450 (двадцать два миллиона девятьсот двадцать девять тысяч четыреста пятьдесят) рублей				

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Итоговая величина рыночной стоимости указана с учетом НДС.
- Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ФЗ-135, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
- Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Итоговый результат оценки (итоговая величина рыночной стоимости) в соответствии с п.14 ФСО №3 представлен в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления. Итоговый результат оценки округляется в рамках данной оценки до целых и измеряется в рублях (типичный уровень цен на рынке на дату оценки для аналогичных объекту оценки объектов).

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку сформулировано Заказчиком и приведено в договоре на проведение оценки № 50/10/17 от 18.10.2017 года. основополагающие моменты задания на оценку представлены в таблице ниже.

Задание на оценку.

Объект оценки, месторасположение объекта оценки:	Право собственности имущественного комплекса ООО «Сив-Системс», расположенный по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Промышленная, д. 37
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности: ООО «Сив-Системс»
Существующие ограничения (обременения) на момент оценки:	Ипотека, запрещение сделок с имуществом

Цели оценки:	Цель оценки: определение рыночной стоимости права собственности имущественного комплекса ООО «Сив-Системс»
Предполагаемое использование результатов оценки:	Реализация
Вид стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	27.11.2017 г.
Дата составления отчета:	27.11.2017 г.
Срок проведения оценки:	18.10.-27.11. 2017 г.
Дата осмотра (визуального обследования) объекта оценки:	20.10.2017г.
Ограничения и допущения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщиков, рассматривалась как достоверная. 2. Оценщики исходят из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщиков, и они не несут ответственности за связанные с этим вопросы. 3. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. 4. Оценщики не занимаются измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера. 5. Оценщики не проводят технических экспертиз и исходят из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при изучении представленной документации. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. 6. Данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации. 7. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета. 8. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам. 9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки. 10. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 11. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщики не несут ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости объекта оценки 12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости имущества и не является гарантией того, что рассматриваемое имущество будет продан по указанной рыночной стоимости. 13. Оценщики не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом Отчета, а также не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон. Вознаграждение оценщиков ни в коей степени не

	зависит от каких-либо аспектов Отчета.
Список предоставленных копий документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:	<ul style="list-style-type: none"> - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 04-00-4001/5001/2017-1871 от 05.06.2017 г.; - Кадастровый паспорт здания от 24.11.2009г.; - Кадастровый паспорт земельного участка №МО-12/ЗВ-8415 от 12.01.2012г.; - Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание серия 50 НДН №887019 от 04.03.2010г.; - Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок серия 50 АГН №674817 от 27.04.2012; - поэтажный план строения; - Экспликация к поэтажному плану

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ(ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

Основные реквизиты Оценщика, производившего оценку стоимости имущества, и Заказчика отчета об оценке представлены в таблице ниже.

Основные сведения о Заказчике и об Оценщике.

Оценщик	
ФИО Оценщика	Софронов Дмитрий Валерьевич
Местонахождение оценщика	Россия, Республика Алтай, Майминский район, с. Майма, ул. Ленина, д. 51 +7 9835802199, sofronoff.dima@yandex.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	НП СРО «Национальная Коллегия Специалистов – Оценщиков» № 02172 от 22 января 2013 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП-I №361749 от 25 мая 2012г. Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова, г. Барнаул
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сертификат к договору страхования ответственности оценщика ОСАО «ИНГОССТРАХ» 433-731-000217/17 от 10.01.2017г., на сумму 10 000 000 (десять миллионов) рублей, срок действия: с 10.01.2017 по 09.01.2018г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2011 г.
Степень участия	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, проведение оценки, составление отчета
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и консалтинга»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Сертификат к договору страхования ответственности оценщика ОСАО «ИНГОССТРАХ» 433-731-002264/17 от 16.01.2017г., на сумму 10 000 000 (десять миллионов) рублей, срок действия: с 16.01.2017 по 15.01.2018г.
Реквизиты юридического лица, Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Республика Алтай, Майминский район, с. Майма, ул. Ленина, 51 КПП 041101001, ИНН 0411162745, ОГРН 1130411000202 Дата присвоения ОГРН: 24.01.2013

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчет об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались.
Заказчик	
Заказчик – юридическое лицо	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Сив-Системс»; Сокращенное наименование: ООО «Сив-Системс»
Реквизиты заказчика	Юр. адрес: 143985, Московская область, город Балашиха, микрорайон Саввино, Промышленная улица, 37 ИНН: 5012053937 ОГРН: 1095012001930 Дата присвоения ОГРН: 13 мая 2009 г.

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки оценщика.
3. В отношении объектов оценки, являющихся предметом настоящего отчета, оценщик (а также оценочная фирма или ее сотрудники) не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного объекта или намеревающимся совершить с ним сделку.
4. Утверждения о фактах, представленных в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика.
5. Анализ и заключения, приведенные в настоящем отчете об оценке, ограничены только изложенными допущениями и условиями.
6. Оценка стоимости была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членом которой является оценщик.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета об оценке.
10. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему отчету и заключенному договору.
11. Определение рыночной стоимости основано на представленных документах, а также на результатах проведенного визуального осмотра объектов
12. Оценка рыночной стоимости произведена с учетом принципов существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости, достаточности, достоверности и объективности.
13. Образование оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям:
Софронов Дмитрий Валерьевич, профессиональный оценщик,
- имеет высшее экономическое образование
- прошел профессиональную переподготовку: Диплом о профессиональной переподготовке (ПП-1) №361749), выдан ФГБОУ ВПО «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова», от 25.05.2012 г. ;
- является членом НП СРО «Национальная Коллегия Специалистов – Оценщиков», рег. №. 02172.

- полис страхования ответственности оценщиков ОСАО «ИНГОССТРАХ» 433-731-000217/17 от 10.01.2017г., на сумму 10 000 000 (десять миллионов) рублей, срок действия: с 10.01.2017 по 09.01.2018г.

- стаж работы в области оценки с 2011 года.

В рамках настоящего отчета об оценке оценщиком были произведены следующие действия: осмотр объекта оценки, изучены представленные документы, проанализирована ситуация на рынке оцениваемого имущества, осуществлены расчеты по определению рыночной стоимости, оформлен отчет об оценке.



/Софронов Д.В./

ДОПУЩЕНИЯ, ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.

Сделанные допущения и ограничительные условия.

1. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям.

2. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не производилась. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон.

3. Для целей анализа информация, полученная из различных источников, считается достоверной. Однако в текущей рыночной ситуации мы не можем гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

4. Выводы о действительной стоимости объекта действительны только на дату оценки. Мы не принимаем на себя ответственность за изменения рыночной ситуации или состояния объекта, которые могут наступить после даты оценки и повлиять на стоимость объекта.

5. При проведении оценки мы предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. На нас не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Отчет об оценке содержит наше профессиональное мнение о величине рыночной стоимости объектов.

Принятые допущения.

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

1. Оценщик основывался на информации, предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.

2. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил (как часть настоящего исследования) специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию.

4. От оценщика не требовалось, и он не проводил анализ правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.

5. Оценщик исходил из того, что все необходимые документы на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого проводились расчеты.

6. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. От Оценщика не требуется, и он не проводил измерительные работы на местности и не принимают на себя ответственность за результаты таковых. Если не указано иначе, оценщик исходил из того, что не существует фактов выходов за территорию,

нарушений положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающихся рассматриваемого объекта оценки.

7. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Не учитывалось возможное присутствие в объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории расположения объекта оценки нет вредоносных объектов, ограничивающих оптимальное использование объекта. Присутствие вредоносных материалов может повлиять на стоимость объекта оценки.

8. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.

9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату проведения оценки. Итоговая величина стоимости не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.

11. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб в случае несанкционированного использования и распространения настоящего отчета об оценке (или любой его части).

12. Оценка произведена с учетом представленных документов и результатах проведенного визуального осмотра объекта.

Ограничения и пределы применения полученного результата.

1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

2. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки, и могут быть использованы только для целей реализации оцениваемого имущественного комплекса.

3. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Отчет составлен в полном соответствии с требованиями:

1. Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета). *Обязателен к применению.*

2. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299). *Обязателен к применению.*

3. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298). *Обязателен к применению.*

4. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299). *Обязателен к применению.*

5. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611). *Обязателен к применению.*

6. [СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки"](#), утвержден Правлением Ассоциации СРО «НКСО», (Протокол №26 от 24.09.2015г.).

7. [СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости"](#), утвержден Правлением Ассоциации СРО «НКСО», (Протокол №26 от 24.09.2015г.).

8. [СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 "Требования к отчету об оценке"](#), утвержден Правлением Ассоциации СРО «НКСО», (Протокол №26 от 24.09.2015г.).

9. [СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости"](#), утвержден Правлением Ассоциации СРО «НКСО», (Протокол №26 от 24.09.2015г.).

ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ (СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ)

Процесс оценки стоимости объекта оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта. Он состоит из следующих основных этапов:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Постановка задания на оценку включает идентификацию оцениваемого объекта; определение и согласование с Заказчиком целей и задач оценки, вида оцениваемой стоимости, способа возможного использования и область применения результатов оценки, сроков проведения работ, допущений и ограничений.

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости (в том числе земельных участков).

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта.

Анализ рынка и факторов (информации), влияющих на стоимость - анализ рынка, соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития; финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования; типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.

Изучение и анализ правоустанавливающей и технической документации, характеризующей оцениваемые объекты.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки.

Выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке осуществляется согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации, в оценке анализируется применимость использования трех подходов: затратного, сравнительного и доходного. В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, т.е. конкретных способов расчета стоимости объекта.

Проведение расчетов. В рамках применимых подходов и методов осуществляются расчеты показателей рыночной стоимости оцениваемого объекта.

г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при использовании классических методов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, производится окончательное заключение о стоимости объекта оценки.

д) составление отчета об оценке.

Отчет об оценке составляется как документ, содержащий достоверные сведения доказательного характера, и передается Заказчику.

ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении **цены объекта** оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

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

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

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

Принципы оценки:

Принцип существенности - в отчете изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки.

Принцип обоснованности - информация, приведенная в отчете, должна быть подтверждена.

Принцип однозначности - содержание отчета не должно вводить в заблуждение пользователей отчета.

Принцип проверяемости - состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет и привести к аналогичным результатам.

Принцип достаточности - отсутствие при проведении оценки информации, не используемой при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов (если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией)

Принцип достоверности - информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Принцип объективности налагает на оценщика обязательства беспристрастности, интеллектуальной подлинности, личной незаинтересованности в оцениваемом имуществе и неприемлемости злоупотребления служебным (профессиональным) положением.

Принцип наиболее эффективного использования — тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законно альтернативных вариантов, который

является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Арендная плата - денежная оплата права владения и пользования арендуемым имуществом.

Аренда - юридически оформленное право пользования чужой собственностью на определенных условиях.

Арендатор - лицо, законно пользующееся чужим имуществом на определенных условиях.

Арендная плата - плата за право пользования чужим имуществом. Величина и периодичность арендной платы устанавливается договором между арендодателем и арендатором.

Арендодатель - юридическое или физическое лицо, имеющее право сдачи в аренду имущества, возможно, не собственного.

Наилучшее использование - способ использования недвижимости, выбранный из числа общепринятых и законодательно разрешенных, который является физически возможным, прибыльным и который приводит к наибольшему значению стоимости.

Недвижимое имущество (недвижимые вещи) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Износ - снижение стоимости имущества под действием различных причин. Различают износ основных фондов физический, функциональный и внешний.

Физический износ имущества - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ имущества - износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ имущества - износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Устранимый износ имущества - износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ имущества - износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним. (ФСО №1);

Итоговая величина стоимости объекта оценки - определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. (ФСО №1);

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. (ФСО №2).

ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основание проведения оценки: договор на проведение оценки № 50/10/17 от 18.10.2017 г.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности имущественного комплекса ООО «Сив-Системс».

Предполагаемое использование – реализация.

Отчет достоверен лишь для указанных в нем целей и предполагаемого использования. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

В данном случае, оценке подлежит рыночная стоимость.

Согласно п.6 ФСО № 2 «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»

СОСТАВ И КАЧЕСТВО ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Оценке подлежит право собственности.

Согласно ст.209 гл.13 Гражданского кодекса РФ, право собственности означает:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

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

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

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основные источники информации, использованные при идентификации объекта оценки:

1. Общедоступные средства массовой информации:

- Википедия - общедоступная интернет-энциклопедия (<http://ru.wikipedia.org/wiki/Википедия>),
- 2ГИС — бесплатный справочник организаций с картой города (<http://www.2gis.ru/>).

2. Документы, характеризующие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 04-00-4001/5001/2017-1871 от 05.06.2017 г.;
- Кадастровый паспорт здания от 24.11.2009г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №МО-12/3В-8415 от 12.01.2012г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание серия 50 НДН №887019 от 04.03.2010г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок серия 50 АГН №674817 от 27.04.2012;
- поэтажный план строения;
- Экспликация к поэтажному плану

В процессе оценки оценщик не проводил аудит, анализ, компиляцию или поиск доказательств достоверности предоставленной Заказчиком информации. Ответственности за достоверность предоставленной документации Оценщик не несет.

3. Дополнительные источники информации:

- Экспертное мнение оценщика.

Идентификация объекта оценки

Описание объекта оценки:

Оцениваемым объектом является право собственности имущественного комплекса ООО «Сив-Системс». Рассмотрим более подробно имущественный комплекс ООО «Сив-Системс».

Имущественный комплекс организации включает в себя:

Нежилое 2-этажное здание, кадастровый номер 50:50:0000000:716, площадью 359,4 кв.м., материал стен здания – железобетон;

Земельный участок, кадастровый номер 50:50:0040309:34, площадью 1364 кв.м.;

Станок профилировочный.

Оцениваемый объект расположен по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Промышленная, д. 37. Фотографии объекта оценки представлены в приложениях.

Помещения в нежилом здании – производственно-складские. Состояние здания нормальное, внутренняя отделка простая –покраска, на полу плитка. Отопление, водопровод и канализация центральные – в рабочем состоянии. Освещение – в рабочем состоянии. Вентиляция – естественная. Год постройки здания 1985 г.

Прилегающая к зданию территория заасфальтирована.

Балансовая стоимость имущественного комплекса не предоставлена.

Описание объектов имущественного комплекса (здание, земельный участок, станок профилировочный) представлено в таб. 1. Местонахождение объекта оценки отражено на рис.1



Рис 1. Местонахождение объекта оценки

Нежилое здание, общей площадью 359,4 кв.м. (Московская область, г. Железнодорожный, ул. Промышленная, д. 37) расположено на земельном участке площадью 1364 кв.м.

Кадастровая стоимость земельного участка площадью 1364 кв.м., занятого нежилым зданием, составляет 5 014 159,48 руб. Кадастровый номер земельного участка 50:50:0040309:34.

Месторасположение:

Оцениваемый земельный участок расположен в микрорайоне Савино г. Балашиха, в промышленной зоне города. Вблизи объекта оценки находятся административные, производственно – складские здания.

Современное состояние и использование участка:

На земельном участке расположено нежилое здание. Участок огорожен. Покрытие участка асфальтовое, находится в хорошем состоянии.

Транспортные условия:

Доступ к объекту и транспортную развязку можно охарактеризовать как удовлетворительные.

Таблица 1.

Описание объектов имущественного комплекса

Общее описание здания	
Общая площадь, м ²	359,4
Этажность	2
Кадастровый (условный) номер	50:50:0000000:716
Степень готовности, %	100
Конструктивная схема здания*	
Фундамент	Железобетонный ленточный монолитный
Стены	Железобетонные крупноблочные
Перекрытия	Железобетонные
Крыша	Мягкая кровля
Полы	Бетонные
Двери	Металлические распашные
Окна	Оконные блоки стеклопакет
Отделка	Простая (покраска, на полу плитка)
Коммуникации*	
Электроосвещение	Есть
Канализация	Есть
Отопление	Есть
Вода холодная	Есть
Вода горячая	Есть

<i>Телефон</i>	Нет
<i>Телевидение</i>	Нет
<i>Вентиляция</i>	Есть
Общая информация*	
<i>Текущее использование</i>	Нежилое
<i>Состояние здания</i>	Нормальное
<i>Год ввода в эксплуатацию</i>	1985
Правовой режим	
<i>Субъект права</i>	ООО «СИБ-системс»
<i>Вид, номер и дата государственной регистрации права</i>	Собственность, 50-50-50/009/2010-186, 04.03.2010 г.
<i>Документы – основания</i>	Устав ООО «СИБ-системс» (новая редакция) от 15.01.2010 г.; Акт приемки-передачи (недвижимого имущества, вносимого учредителями в уставный капитал) от 01.02.2010 г.
<i>Существующие ограничения (обременения) права: вид и номер государственной регистрации</i>	-Запрещение сделок с имуществом, наложить запрет на объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Промышленная, д. 37, кад. № 50:50:0000000:716, здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 359,4 кв.м., инв.№ 037:015-5770, лит. В,В1, 50-50/050-50/050/001/2016-1705/1; - Запрещение сделок с имуществом, наложить запрет на объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Промышленная, д. 37, кад. № 50:50:0000000:716, здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 359,4 кв.м., инв.№ 037:015-5770, лит. В,В1, 50-50/050-50/050/001/2016-1707/1; - Запрещение сделок с имуществом, наложить запрет на объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Промышленная, д. 37, кад. № 50:50:0000000:716, здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 359,4 кв.м., инв.№ 037:015-5770, лит. В,В1, 50-50/050-50/050/001/2016-1710/1; - Запрещение сделок с имуществом, наложить запрет на объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Промышленная, д. 37, кад. № 50:50:0000000:716, здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 359,4 кв.м., инв.№ 037:015-5770, лит. В,В1, 50-50/050-50/050/001/2016-1715/1; - Запрещение сделок с имуществом, наложить запрет на объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Промышленная, д. 37, кад. № 50:50:0000000:716, здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 359,4 кв.м., инв.№ 037:015-5770, лит. В,В1, 50:50:0000000:716-50/050/2017-1; - Ипотека, 50-50-50/038/2012-375.
Общее описание земельного участка	

<i>Общая площадь, м²</i>	1364
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов
<i>Разрешенное использование</i>	Под производство товаров народного потребления
<i>Кадастровый номер</i>	50:50:0040309:34
<i>Кадастровая стоимость земельного участка, руб.</i>	5 014 159,48
Правовой режим земельного участка	
<i>Субъект права</i>	ООО «СИБ-системс»
<i>Вид, номер и дата государственной регистрации права</i>	Собственность, 50-50-50/016/2012-245, 27.04.2012 г.
<i>Документы – основания</i>	Договор купли-продажи земельного участка от 20.02.2012 г.
<i>Существующие ограничения (обременения) права: вид и номер государственной регистрации</i>	<p>-Запрещение сделок с имуществом, наложить запрет на объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Промышленная, д. 37, кад. № 50:50:0040309:34, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производство товаров народного потребления, общая площадь 1364 кв.м., 50-50/050-50/050/001/2016-1706/1;</p> <p>- Запрещение сделок с имуществом, наложить запрет на объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Промышленная, д. 37, кад. № 50:50:0040309:34, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производство товаров народного потребления, общая площадь 1364 кв.м., 50-50/050-50/050/001/2016-1708/1;</p> <p>- Запрещение сделок с имуществом, наложить запрет на объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Промышленная, д. 37, кад. № 50:50:0040309:34, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производство товаров народного потребления, общая площадь 1364 кв.м., 50-50/050-50/050/001/2016-1711/1;</p> <p>- Запрещение сделок с имуществом, наложить запрет на объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Промышленная, д. 37, кад. № 50:50:0040309:34, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производство товаров народного потребления, общая площадь 1364 кв.м., 50-50/050-50/050/001/2016-1716/1;</p> <p>- Запрещение сделок с имуществом, наложить запрет на объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Промышленная, д. 37, кад. № 50:50:0040309:34, земельный участок,</p>

	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производство товаров народного потребления, общая площадь 1364 кв.м., 50:50:0040309:34-50/050/2017-1; - Ипотека, 50-50-50/038/2012-375.
Станок профилировочный	
<i>Изготовитель</i>	ООО "Стил-ко.ру конструктор", г. Рыбинск
<i>Габариты станка</i>	Длина 6850 мм Ширина 570 мм Высота 1120 мм Масса 1600 кг
<i>Назначение</i>	Для поштучного профилирования стальных полос
<i>Технические характеристики</i>	Напряжение 380В Частота 50Гц Климатическое исполнение УХЛ Категория размещения 4.1 по ГОСТ 15150-69 толщина профилируемого металла - 0,5 - 1,5 мм Макс. ширина заготовки - 150 мм Макс. высота профиля - 30мм Мощность электродвигателя 5,5 КВт

* - по данным паспорта БТИ.

Анализ существующих ограничений (обременений) права

На основании предоставленной информации ограничения (обременения) права зарегистрированы. Вид существующих ограничений (обременений) права, а также номер его государственной регистрации, подробно описаны в таблице 1 «Описание объекта недвижимости».

Шкала оценки состояния помещения¹

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Состояние оборудования
«Евростандарт»	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	Евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	Импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое, вентиляционное и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	Новая	Новое
Упрощенный «евростандарт»	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отечественных материалов, оснащено типовым электрическим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в	Высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	Частично импортное (типовое электрическое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	Новая или не требует ремонта	Новое или не требует замены

¹ Аналитический финансовый центр http://af-center.ucoz.ru/publ/ocenka_imushhestva/ocenka_nedvizhimosti/shkala_ocenki_fizicheskogo_sostojanija_pomeshhenija/2-1-0-8

	работоспособном состоянии.				
Отличное	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов	улучшенная	Частично импортное или отечественное	Новая или не требует ремонта	Новое или не требует замены
Нормальное	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов)	улучшенная	Частично импортное или отечественное	Не требует ремонта	Не требует замены
Удовлетворительное	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов, отслоение штукатурки, трещины в швах между плитами перекрытий, следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен, окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия, трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов, значительные повреждения покрытия полов)	Простая или улучшенная	Отечественное	Требует косметического ремонта	Требует частичной замены
Неудовлетворительное	Помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах, поперечные трещины в плитах перекрытий, отпадение штукатурки, увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки и панелей, материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело, требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой, требуется восстановление отделки			Требует ремонта	Требует замены
Аварийное	Помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятие			Требуется капитальный ремонт	Требуется полная замена

	<p>неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через межэтажные перекрытия, требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а так же замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.</p>				
--	--	--	--	--	--

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшего и наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем отчете, определяется как законодательно разрешенное, физически возможное, финансово реализуемое использование свободного (незастроенного) земельного участка или возведенного на нем здания и приводящего к наибольшему значению текущей стоимости земли.

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством. На момент оценки здание имеет нежилое назначение (производственно-складское).

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования. Данное здание находится в нормальном состоянии, не имеет видимых дефектов, которые могли бы препятствовать использованию по функциональному назначению.

Финансовая осуществимость и максимальная эффективность: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом варианты использования будут давать приемлемый доход владельцу имущества, а также какой из вариантов принесет наибольший доход. Оптимальный вариант использования недвижимости, который создаст максимальную остаточную стоимость для здания.

На основании изложенного и принимая во внимание месторасположение объекта оценки, физические условия и экономическую жизнеспособность, мы пришли к выводу, что наиболее эффективное использование объекта недвижимости достигается при использовании как нежилое здание (производственно-складское).

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.

При оценке состояния и перспектив рынка недвижимости, особенно в условиях спада экономики и неопределенности на рынках, важное значение имеет понимание общеполитической ситуации, состояния мировой экономики и экономического положения страны. Инвестиционный, строительный и любой другой бизнес (как создающий объекты недвижимости, так и использующий недвижимость) в значительной степени зависит от внешних факторов влияния (товарные рынки, спрос на материалы и продукцию, курсы валют, активность покупателей и продавцов, покупательная способность, трудовые и финансовые ресурсы и возможности, налоговая система, безопасность, сохранность собственности, инфраструктура бизнеса и мн. другие). Все факторы бизнеса формируются окружающей средой: политическим и социально-экономическим положением региона, зависящим от

положения страны, на которое, в свою очередь, оказывает влияние мировая политика и глобальная экономика.

Положение в РФ напряженное, но не кризисное. Снизившийся курс рубля стимулирует отечественное производство. Сельское хозяйство, сельхозпереработка и производство сельхозмашин и оборудования получили отличный стимул для развития и это уже повсеместно наблюдается. Сегодня главные ориентиры для нашей экономики – позитивный настрой, стабильность для бизнеса, стимулирование инвестиционной активности, потребительского спроса, стимулирование обрабатывающих и, в первую очередь, высокотехнологичных отраслей промышленности. Учитывая действующие госпрограммы, меры по стабилизации и комплексному экономическому развитию, можно надеяться на начало роста уже в 2017 году.

Но и углеводороды остаются для России важным экспортным товаром и основой валютных поступлений. Как предполагалось, мировые цены на нефть не могут искусственно удерживаться на низком уровне в течение длительного времени. Уже в апреле 2016 года отмечается сильнейшее за последние 10 месяцев сокращение добычи в США. Закрытие нерентабельных буровых установок приводит к снижению предложения на рынке. Сокращение добычи на Аляске уже достигло 16%. Потребности в нефти у Китая в последние 20-25 лет неизменно растут, и в начале апреля установлен рекорд по импорту нефти, а в ближайшем будущем КНР готовится стать главным мировым импортером, обогнав США. Россия при этом активно потесняет позиции Саудовской Аравии на китайском рынке, наращивая свой экспорт. Признаки восстановления мира на Ближнем Востоке, общая тенденция большинства нефтедобывающих стран регулировать добычу нефти позволяют надеяться на дальнейший рост на нефтяных рынках. Вместе с тем, все понимают высокую степень неопределенности в вопросах войны и мира. В любом случае, России следует интенсивнее развивать перерабатывающие и высокотехнологичные отрасли, развивать внутренний спрос и стимулировать инвестиции.

Факторов, способных вызвать рост цен жилой и коммерческой недвижимости, нет, поскольку 2016 год показал снижение основных экономических показателей, снижение доходов бизнеса и населения. Отрицательные данные негативно влияют на настроение участников рынка. Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России тоже нет. В условиях мировой политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную функцию сбережения и накопления капитала. Восстановление и господдержка ипотечного кредитования, расширение кредитования бизнеса стабилизируют спрос. В связи со снижением доходности рынка недвижимости сокращаются объемы строительства, что обуславливает уход с рынка некоторых инвестиционных и строительных компаний. Но сокращение строительства подтолкнет рынок к росту цен и стабилизирует строительную индустрию. Учитывая геополитическую напряженность и начавшиеся структурные разнонаправленные изменения в мировой экономике, эти тенденции в целом сохранятся. В последующие периоды при условии политической и экономической стабильности, при условии стимулирования потребительского спроса, смягчении финансово-кредитной политики государства и поддержке кредитования вероятен рост спроса на недвижимость и некоторый рост цен.

Город Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 380 664 чел. (2017), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения¹. Центр Московской городской агломерации.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное

сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение. Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД. Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа находятся под управлением общей префектуры.

Экономика Москвы — крупнейшая экономика среди субъектов Российской Федерации по объёму валового регионального продукта. Вклад валового регионального продукта Москвы в общероссийскую экономику постепенно снижается и к 2016 году опустился до 16,2% в связи с тем, что региональные экономики часто демонстрируют большой потенциал экономического развития, ориентируясь на внутренний/местный спрос, который часто игнорирует глобальные кризисы. В структуре ВРП Москвы весомую часть занимает сектор услуг, который более чувствителен к мировой экономической конъюнктуре. Немаловажную роль играют также торговля и туризм. В абсолютных цифрах ВРП Москвы в 2016 году составил 13,9194 трлн. рублей.

На данный момент Москва — крупнейший в общегосударственном масштабе финансовый центр и центр управления значительной частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено более половины банков, зарегистрированных в стране. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может полностью располагаться за тысячи километров от столицы.

Кроме того, это крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы.

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы.

В рейтинге социально-экономического положения субъектов РФ по итогам 2016 г. г. Москва занимает первое место, Московская область – четвертое место.

Город Железнодорожный — часть города Балашиха Московской области России, до 2015 года самостоятельный город областного подчинения и самостоятельное муниципальное образование «Городской округ Железнодорожный». Железнодорожный носил статус города с 1952 года, города областного подчинения с 1960 года.

Железнодорожная станция на линии Москва — Нижний Новгород в 10 км к востоку от МКАД.

Площадь территории города Железнодорожный на момент включения составляла 2408 гектаров. Население — 151 985 чел. (2015). Бывший город протянулся с запада на восток на 7 км, а если учитывать входивший в его состав отдалённый микрорайон Купавна — на 13 км.

После включения Железнодорожного в состав Балашихи на его территории утверждено 8 микрорайонов: Железнодорожный (центральная часть упразднённого города), Керамик, Купавна, Кучино, Ольгино, Павлино, Новое Павлино и Саввино, Кучино в итоге осталось неподелённым.

В современном Железнодорожном ведущее место в экономике занимает строительная индустрия.

В Железнодорожном работают около 150 промышленных предприятий. А деятельность малого и среднего предпринимательства поддерживает Торгово-промышленная палата города. Крупнейшие предприятия Железнодорожного: ФГУП НИТИ им. Снегирева (производство изделий для оборонной и гражданской промышленности), ООО «Скопа» (строительство), ООО «Росевропласт» (производство полипропиленовой пленки), ОАО «Мостермостекло» (производство стеклохолста и стекловолоконных изделий и красок), ЗАО «Минеральная вата» (производство изоляционных минераловатных материалов), ООО «КОФ «Палитра» (производство виниловых обоев), ОАО «Московское монтажное управление специализированное» (строительство), ЗАО «Rockwool» (производство негорючей изоляции), «Кучинский керамический завод», ЗАО «Авва-хлеб» (производство хлебо-булочных изделий), ЗАО «Строймонтажкомплекс» (строительство), ЗАО «Строймонтажсервис» (строительство), завод «Прогресс» (производство систем охранной сигнализации и средств связи, изготовление специализированных вычислительных комплексов, нестандартного оборудования для промышленных и научных целей), железнодорожное депо, ООО «Мясково» (производство колбасных изделий), ООО «Агрегат» (производство холодильных агрегатов и мультикомпрессорных станций), ООО «Лукес-Д» (мясоперерабатывающее предприятие по производству экологически чистых мясopодуkтов), завод вентиляционного оборудования «Зенит», Саввинская прядильная фабрика, ООО «Клаксон» (пассажирские перевозки).

Самые крупные торговые центры города – «Юнион», «Эдельвейс», «1-ый Максимум», «Саввино», «Пионерский», «Маркет», «Ольгино», «Малахит», «Солнечный». Очень развита торговая сфера. На территории города работает «МЕТРО Кэш энд Кэрри» — лидер в области оптовой торговли.

Сегмент рынка

Объект оценки относится к сегменту нежилой недвижимости, поскольку на момент оценки объект оценки представляет собой нежилое (производственно-складское) здание

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

В 2017 году рынок коммерческой недвижимости останется под воздействием отрицательных внешних факторов, которые негативно влияют на все отрасли экономики страны.

Аналитики рынка коммерческой недвижимости (RRG, Knight Frank, S.A. Ricci, Colliers, JLL) выделяют пять ключевых тенденций, которые будут характерны для рынка коммерческой недвижимости Москвы в 2017 г.:

- Продолжающееся снижение инвестиционной активности.

Усугубление проблем в экономике страны и сложные внешнеполитические отношения приведут к дальнейшему падению уровня активности инвесторов, особенно иностранных, на рынке. Преобладающей категорией инвесторов станут «охотники», скупающие активы по существенно сниженным ценам, вынужденно выставленные на продажу.

- Падение ставок аренды и цен продажи объектов.

Снижение деловой активности будет «продавливать» спрос на коммерческую недвижимость во всех сегментах рынка, на фоне чего ставки аренды, как и цены продажи объектов продолжают демонстрировать отрицательную динамику. Позитивный прогноз предусматривает нулевое движение ценовых показателей.

- Окончательный переход на рублевое ценообразование.

В 2017 году полностью завершится процесс перехода на рублевое ценообразование.

- Перепрофилирование и реконцепция объектов.

Перепрофилирование затронет, преимущественно, сегмент офисной недвижимости, так как в нем наблюдается явный профицит. Можно ожидать, что уже построенные и строящиеся офисные комплексы будут частично перепрофилированы в апартаментные — полный перевод не допускается законодательством. В свою очередь, перспективные проекты возведения офисов могут быть заменены жилыми.

- Развитие «защищенных» форматов торговой, офисной и складской недвижимости.

Уменьшить вакантность офисной недвижимости позволит соблюдение бизнес-центрами адекватной ценовой политики. Что касается складов — пустовать не будут комплексы built-to-suit, а также складские комплексы предлагающие помещения в более мелкой «нарезке».

Несмотря на общее ухудшение ситуации в экономике, ключевые эксперты-аналитики не предрекают рынку коммерческой недвижимости особых потрясений. Скорее всего, его ожидает стабильность с нулевой или небольшой отрицательной динамикой. Согласно базовому сценарию обновленного прогноза Министерства экономического развития, признаки выхода экономики России из рецессии ожидаются не раньше окончания 2017 г. Однако рынку коммерческой недвижимости понадобится не менее двух лет для выхода в показатели роста.

Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области говорит о том, что в области отсутствует профицит предложений коммерческих объектов: на рынке представлен не весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения. На конец первого полугодия 2017 года в Московской области предлагается к продаже и аренде более 7 000 объектов офисной, торговой и производственно-складской недвижимости.

Больше всего на рынке представлено предложений по аренде коммерческой недвижимости.

Доля торговой недвижимости из общего числа заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области составляет – 40%, доля производственно-складской недвижимости составляет – 36%, наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет – 24%.

Для повышения качества аналитической базы и качества проводимого анализа рынка коммерческой недвижимости, Московская область была разделена:

- по городам и ПГТ областного подчинения (в границах городских округов) и районы (в границах городских округов);
- по районам (в границах муниципальных районов);
- по направлениям Московской области.

В основу аналитической базы по городам и ПГТ областного подчинения легли такие населенные пункты как: Балашиха, Бронницы, Дзержинский, Долгопрудный, Домодедово, Дубна, Егорьевск, Жуковский, Зарайск, Звенигород, Ивантеевка, Истра, Кашира, Коломна, Королев, Котельники, Красноармейск, Красногорск, Лобня, Лосино-Петровский, Луховицы, Лыткарино, Люберцы, Мытищи, Озеры, Орехово-Зуево, Подольск, Павловский Посад, Протвино, Пущино, Реутов, Рошаль, Руза, Серебряные Пруды, Серпухов, Фрязино, Химки,

Черноголовка, Шаховское, Электрогорск, Электросталь; и по районам (в границах городских округов) взяты: Коломенский, Шатурский.

В основу аналитической базы по районам (в границах муниципальных районов) легли: Волоколамский, Воскресенский, Дмитровский, Клинский, Ленинский, Лотошинский, Можайский, Наро-Фоминский, Ногинский, Одинцовский, Орехово-Зуевский, Пушкинский, Раменский, Сергиево-Посадский, Серпуховский, Солнечногорский, Ступинский, Талдомский, Чеховский, Щелковский.

В основу аналитической базы по направлениям Московской области легли такие трассы, как: Горьковское шоссе, Дмитровское шоссе, Егорьевское шоссе, Каширское шоссе, Киевское шоссе, Ленинградское шоссе, Минское шоссе, Новорижское шоссе, Новорязанское шоссе, Носовихинское шоссе, Симферопольское шоссе, Щелковское шоссе, Ярославское шоссе.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи офисной недвижимости в Московской области была зафиксирована в Химках, которая составляет 106 554 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Красноармейске – 25 688 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Бронницах, Егорьевске, Зарайске, Лосино-Петровске, Луховцах, Лыткарино, Озеры, Орехово-Зуево, Протвино, Пущино, Рошале, Серебряных Прудах, Электрогорск и в Шатурском районе. Наибольшая средняя ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Красногорске и составила 11 748 рублей в год, наименьшая в Бронницах – 4 000 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Егорьевске, Зарайске, Кашире, Красноармейске, Лосино-Петровске, Луховцах, Лыткарино, Протвино, Рошале, Рузе, Серебряных Прудах, Черноголовке, Шаховском, Электрогорске и в Шатурском районе.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи торговой недвижимости в Московской области была зафиксирована в Котельниках, которая составляет 233 761 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Шатурском районе – 40 733 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Бронницах, Дубне, Кашире, Луховцах, Лыткарино, Озеры, Павловском Посаде, Протвино, Пущино, Рошале, Серебряных Прудах, Черноголовке, Шаховском, Электрогорске. Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Долгопрудном и составила 35 857 рублей в год, наименьшая в Зарайске – 3 600 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Красноармейске, Луховцах, Озерах, Павловском Посаде, Протвине, Пущине, Рошале, Черноголовке, Электрогорске.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи производственно-складской недвижимости в Московской области была зафиксирована в Мытищах, которая составляет 65 067 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Шатурском районе – 4 735 рублей. Отсутствие предложение к продаже выявлено в Бронницах, Звенигороде, Лыткарино, Озеры, Пущино, Рошале, Серебряных Прудах, Электрогорске. Наибольшая средняя ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Серпухове и составила 16 077 рублей в год, наименьшая в Кашире – 360 рублей в год. Отсутствие предложение к аренде выявлено в Зарайске, Звенигороде, Луховицах и Шатурском районе.

Средняя стоимость 1 м² коммерческой недвижимости по крупным городам, ПГТ областного подчинения и районам (в границах городских округов) Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Населенный пункт	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год
<i>Города и ПГТ областного подчинения (в границах городских округов)</i>						
Балашиха	74 807	8 839	101 789	14 991	39 647	4 177
Бронницы	-	4 000	-	10 320	-	2 968
Дзержинский	69 021	8 602	77 637	14 234	23 289	5 662
Долгопрудный	69 642	10 049	93 931	35 857	55 853	4 587
Домодедово	66 935	10 724	88 897	12 554	49 402	5 027
Дубна	41 671	7 500	-	8 432	7 500	1 800
Егорьевск	-	-	73 234	25 200	13 799	3 785
Жуковский	76 837	10 682	77 763	16 079	38 121	5 086
Зарайск	-	-	53 571	3 600	5 047	-
Звенигород	53 149	9 171	64 042	14 114	-	-
Ивантеевка	39 000	9 429	83 103	13 629	35 993	4 084
Истра	32 124	7 897	69 062	11 712	41 233	4 648
Кашира	24 207	-	-	9 000	15 404	360
Коломна	49 615	5 340	73 741	17 879	10 646	1 595
Королев	94 958	8 796	96 610	22 666	33 525	4 526
Котельники	105 634	9 922	233 761	27 074	42 841	5 267
Красноармейск	25 688	-	-	-	49 526	1 800
Красногорск	90 551	11 748	104 150	17 607	58 658	4 957
Лобня	100 543	8 544	79 286	17 916	35 248	4 448
Лосино-Петровский	-	-	46 441	11 973	43 829	4 077
Луховицы	-	-	43 329	-	5 502	-
Лыткарино	-	-	93 884	11 120	-	3 416

Населенный пункт	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год
Люберцы	83 089	10 574	170 424	17 747	39 253	4 124
Мытищи	84 109	10 527	81 345	20 022	65 067	5 933
Озеры	-	4 500	-	-	11 483	2 587
Орехово-Зуево	-	9 300	50 536	11 249	10 603	1 921
Подольск	101 580	8 690	93 491	17 292	29 761	4 036
Павловский Посад	26 824	7 200	-	-	9 049	1 650
Протвино	-	-	-	-	26 000	1 950
Пушино	-	5 772	-	-	-	-
Реутов	81 000	10 676	138 099	25 187	32 691	5 253
Рошаль	-	-	-	-	9 070	516
Руза	31 508	-	67 500	-	12 877	14 400
Серебряные Пруды	-	-	-	6 000	-	-
Серпухов	71 900	6 339	70 849	16 077	21 927	3 054
Фрязино	56 443	8 928	74 078	13 008	33 632	3 317
Химки	106 554	11 346	124 082	24 264	33 768	4 275
Черноголовка	86 813	-	-	-	8 796	2 212
Шаховская	45 374	-	-	6 360	30 728	2 880
Электрогорск	-	-	-	-	-	-
Электросталь	41 583	5 576	58 444	12 535	22 852	3 277
<i>Районы (в границах городских округов)</i>						
Коломенский	49 615	5 340	73 741	17 879	10 646	1 595
Шатурский	-	-	40 733	6 000	4 735	27 000

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по крупным городам, ПГТ областного подчинения и районам (в границах городских округов) Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Населенный пункт	Офисные				Торговые				Производственно-складские				
	Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
<i>Города и ПГТ областного подчинения (в границах городских округов)</i>													
Балашиха	19 798	95 113	4 800	17 900	30 665	265 556	246	43 632	7 634	72 000	852	12 000	
Бронницы	-	-	-	-	-	-	-	5 000	15 600	-	-	2 400	3 500
Дзержинский	51 887	90 000	6 000	12 000	43 605	97 087	8 400	30 864	4 588	32 727	2 388	9 600	
Долгопрудный	69 000	72 212	5 856	16 320	68 675	125 962	10 920	107 352	50 000	67 476	960	9 700	
Домодедово	20 000	169 935	5 000	17 604	55 556	118 750	6 000	24 000	22 075	92 593	2 330	14 160	
Дубна	36 667	46 674	-	-	-	-	4 800	12 000	-	-	-	-	
Егорьевск	-	-	-	-	34 459	144 444	18 000	32 400	1 478	22 189	701	12 000	
Жуковский	45 797	106 443	7 200	15 000	59 459	93 000	7 800	27 600	16 461	50 000	3 000	10 909	
Зарайск	-	-	-	-	-	-	-	-	3 183	6 910	-	-	
Звенигород	35 000	95 455	6 000	13 200	36 923	85 000	2 400	60 000	-	-	-	-	
Ивантеевка	-	-	4 200	14 400	80 000	86 207	6 000	25 333	31 646	43 000	280	9 000	
Истра	-	-	3 600	12 000	52 246	82 032	10 200	12 600	12 857	100 000	1 464	10 826	
Кашира	22 799	24 991	-	-	-	-	7 200	10 800	588	50 526	-	-	
Коломна	30 000	69 231	4 620	6 000	58 772	88 710	7 200	35 000	1 554	30 769	360	3 000	
Королев	51 190	137 500	5 173	12 000	48 986	225 806	5 400	96 000	26 436	39 342	610	9 600	
Котельники	-	-	5 000	12 820	142 450	280 374	9 600	47 957	41 237	44 444	2 650	7 380	
Красноармейск	-	-	-	-	-	-	-	-	15 125	98 453	1 800	1 800	
Красногорск	63 750	138 231	5 160	30 000	62 857	181 364	6 000	75 000	14 167	138 889	2 208	7 800	
Лобня	85 000	123 882	6 132	12 000	72 414	85 016	8 400	32 400	7 528	100 223	840	8 030	
Лосино-Петровский	-	-	-	-	45 000	47 881	-	-	37 037	51 867	2 823	4 918	
Луховицы	-	-	-	-	19 143	67 516	-	-	1 920	13 000	-	-	

Населенный пункт	Офисные				Торговые				Производственно-складские			
	Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Лыткарино	-	-	-	-	34 072	205 357	700	20 400	-	-	2 400	4 950
Люберцы	27 785	111 321	4 800	18 180	31 331	401 530	6 428	39 250	15 912	61 458	180	13 080
Мытищи	45 833	151 515	5 580	16 800	40 000	136 076	500	87 500	2 000	146 154	1 333	17 400
Озеры	-	-	-	-	-	-	-	-	4 480	16 568	1 440	4 200
Орехово-Зуево	-	-	5 400	12 000	25 667	96 774	1 128	26 400	5 313	18 585	1 080	6 186
Подольск	22 727	130 000	3 600	20 868	893	200 000	6 000	34 200	7 823	47 033	600	9 313
Павловский Посад	-	-	-	-	-	-	-	-	5 000	17 500	1 500	1 800
Протвино	-	-	-	-	-	-	-	-	120 000	40 000	1 500	2 400
Пушино	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Реутов	-	-	3 000	18 840	74 050	346 988	7 200	74 285	7 333	60 000	3 000	10 260
Рошаль	-	-	-	-	-	-	-	-	4 348	13 793	-	-
Руза	8 015	55 000	-	-	60 000	75 000	-	-	-	-	-	-
Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Серпухов	40 000	133 333	4 200	8 760	30 572	159 388	3 870	44 000	3 846	93 333	2 004	7 300
Фрязино	46 888	65 999	7 800	9 600	49 375	127 531	11 616	14 400	6 461	86 862	2 285	4 745
Химки	45 361	180 000	3 240	33 000	50 000	299 328	6 000	180 000	9 953	68 182	900	9 240
Черноголовка	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 000	2 425
Шаховская	-	-	-	-	-	-	5 520	7 200	10 000	52 668	-	-
Электроргорск	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Электросталь	13 569	73 166	2 405	8 004	28 788	105 020	2 736	30 864	12 000	40 000	1 080	5 400
<i>Районы (в границах городских округов)</i>												
Коломенский	30 000	69 231	4 620	6 000	58 772	88 710	7 200	35 000	1 554	30 769	360	3 000
Шатурский	-	-	-	-	21 348	52 477	-	-	4 000	5 470	-	-

Минимальная стоимость 1 м² по крупным городам, ПГТ областного подчинения (в границах городских округов) и районам (в границах городских округов) Московской области в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Рузе и составила 8 015 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Химках и составила 180 000 рублей. Минимальная ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Электростали и составила 2 405 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Химках и составляет 33 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² по крупным городам, ПГТ областного подчинения (в границах городских округов) и районам (в границах городских округов) Московской области в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Подольске и составила 893 рубля, максимальная стоимость была зафиксирована в Люберцах и составила 401 530 рублей. Минимальная ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Балашихе и составила 246 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Химках и составила 180 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² по крупным городам, ПГТ областного подчинения (в границах городских округов) и районам (в границах городских округов) Московской области в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в Кашире и составила 588 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Мытищах и составила 146 154 рублей. Минимальная ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Люберцах и составила 180 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Мытищах и составила 17 400 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи офисной недвижимости в Московской области была зафиксирована в Дмитровском районе, которая составляет 184 296 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Наро-Фоминском районе – 6 993 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Лотошинском, Можайском, Орехово-Зуевском, Ступинском и Талдомском районах. Наибольшая средняя ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Пушкинском районе и составила 14 185 рублей в год, наименьшая в Чеховском районе – 4 944 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Волоколамском, Лотошинском и Орехово-Зуевском районах.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² торговой недвижимости в Московской области была зафиксирована в Одинцовском районе, которая составляет 128 235 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Орехово-Зуевском районе – 16 212 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Волоколамском, Лотошинском, Талдомском районах. Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Одинцовском районе и составила 19 750 рублей в год, наименьшая в Волоколамском районе – 3 600 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Лотошинском и Талдомском районах.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи производственно-складской недвижимости в Московской области была зафиксирована в Наро-Фоминском районе, которая составляет 66 559 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Шатурском районе – 4 735 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Клинском районе и составила 16 600 рублей в год, наименьшая в Лотошинском районе – 1 700 рублей в год.

Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по районам Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Районы	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год
Волоколамский	28 892	-	-	3 600	40 179	2 997
Воскресенский	60 060	7 408	59 087	9 859	15 906	1 793
Дмитровский	184 296	7 466	47 926	11 546	27 021	3 496
Клинский	39 819	7 200	36 429	16 600	36 429	16 600
Ленинский	78 039	10 719	85 690	16 680	41 151	5 024
Лотошинский	-	-	-	-	4 844	1 700
Можайский	-	7 200	24 357	8 250	25 877	3 254
Наро-Фоминский	6 993	7 036	45 534	14 256	66 559	3 870
Ногинский	38 662	7 100	46 806	9 058	28 062	3 200
Одинцовский	115 152	13 106	128 235	19 750	42 267	4 494
Орехово-Зуевский	-	-	16 212	19 677	2 653	2 072
Пушкинский	82 348	14 185	31 092	14 185	27 891	3 842
Раменский	64 279	8 007	65 625	11 988	24 882	3 709
Сергиево-Посадский	58 728	9 509	47 658	15 169	21 716	3 435
Серпуховский	71 900	6 397	82 642	16 077	24 322	2 038
Солнечногорский	75 909	7 807	69 752	12 798	23 561	4 917
Ступинский	-	6 232	76 846	11 715	11 992	2 567
Талдомский	-	8 737	-	-	43 631	2 550
Чеховский	69 753	4 944	55 980	4 944	33 074	4 059
Щелковский	52 047	10 022	81 050	18 553	38 897	3 406

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по районам Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Районы	Офисные				Торговые				Производственно-складские					
	Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)			
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
Волоколамский	-	-	-	-	-	-	-	-	3 600	3 600	4 615	150 000	1 200	6 250
Воскресенский	11 250	96 154	2 400	14 400	9 091	120 968	3 600	30 000	3 600	30 000	1 200	62 667	700	5 400
Дмитровский	43 267	386 598	5 832	9 000	3 448	120 000	4 800	18 000	4 800	18 000	2 277	93 750	900	7 500
Клинский	-	-	-	-	2 857	70 000	15 000	18 000	15 000	18 000	2 857	70 000	15 000	18 000
Ленинский	45 872	104 762	4 800	18 000	35 616	145 000	5 025	39 996	5 025	39 996	11 204	66 667	450	31 200
Лотошинский	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 386	5 303	-	-
Можайский	-	-	-	-	21 667	27 500	4 500	12 000	4 500	12 000	17 354	28 008	2 400	3 600
Наро-Фоминский	-	-	4 680	16 800	8 810	117 089	9 936	24 000	9 936	24 000	8 034	400 000	1 200	10 200
Ногинский	24 463	55 000	3 000	18 000	14 905	90 000	2 400	30 000	2 400	30 000	900	71 189	432	10 800
Одинцовский	55 249	260 893	4 800	28 008	13 707	380 000	2 400	84 000	2 400	84 000	7 386	100 000	1 440	11 444
Орехово-Зуевский	-	-	-	-	13 768	18 657	7 200	32 333	7 200	32 333	1 319	4 499	1 000	4 200
Пушкинский	49 886	103 750	5 400	60 000	15 730	55 000	5 400	60 000	5 400	60 000	8 000	79 777	1 440	7 200
Раменский	24 123	90 000	4 464	12 000	29 189	113 636	1 200	24 000	1 200	24 000	811	68 712	582	17 856
Сергиево-Посадский	32 698	104 493	6 000	15 600	5 512	122 137	1 800	84 000	1 800	84 000	4 200	42 067	1 650	7 200
Серпуховский	40 000	133 333	4 200	8 760	30 572	159 388	3 870	44 000	3 870	44 000	3 846	93 333	360	7 300
Солнечногорский	62 000	97 403	240	12 000	18 917	111 111	500	36 000	500	36 000	9 286	62 500	1 440	9 855
Ступинский	-	-	1 896	10 800	66 735	86 957	8 460	16 800	8 460	16 800	1 617	77 000	960	5 000
Талдомский	-	-	8 475	9 000	-	-	-	-	-	-	6 111	118 421	1 500	3 600
Чеховский	60 000	79 505	1 488	8 400	22 222	86 249	1 488	8 400	1 488	8 400	7 742	92 025	540	36 000
Щелковский	11 153	76 316	4 980	20 040	27 804	147 059	7 700	84 000	7 700	84 000	13 824	61 404	1 320	6 000

Минимальная стоимость 1 м² в районах Московской области в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Щелковском (11 153 руб.) и Воскресенском районах (11 250 руб.), максимальная стоимость была зафиксирована в Дмитровском районе и составила 386 598 рублей. Минимальная ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Солнечногорском районе и составила 240 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Пушкинском районе и составляет 60 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в районах Московской области в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Клинском районе и составила 2 857 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Одинцовском районе и составила 380 000 рублей. Минимальная ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Солнечногорском районе и составила 500 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Одинцовском, Сергиево-Посадском и Щелковском районах и составила 84 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в районах Московской области в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в Ногинском (900 руб.) и Раменском районах (811 руб.), максимальная стоимость была зафиксирована в Наро-Фоминском районе и составила 400 000 рублей. Минимальная ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Ленинском районе (450 руб. в год), Ногинском районе (432 руб. в год), Раменском районе (582 руб. в год) и Чеховском районе (540 руб. в год). Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Чеховском районе и составила 36 000 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи офисной недвижимости по направлениям Московской области была зафиксирована по Минскому шоссе, которая составляет 92 119 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована по Киевскому шоссе – 6 993 рубля. Наибольшая средняя ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Дмитровскому шоссе (12 374 руб. в год), Минскому шоссе (12 615 руб. в год) и Носовихинскому шоссе (12 271 руб. в год), наименьшая по Киевскому шоссе (8 593 руб. в год), Горьковскому шоссе (8 668 руб. в год) и Симферопольскому шоссе (8 679 руб. в год).

Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи торговой недвижимости по направлениям Московской области была зафиксирована по Егорьевскому шоссе (113 567 руб.) и Ленинградскому шоссе (116 692 руб.), наименьшая средняя стоимость была зафиксирована по Киевскому шоссе – 46 829 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Щелковскому шоссе и составила 29 067 рублей в год, наименьшая по Каширскому шоссе – 11 512 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи производственно-складской недвижимости в Московской области была зафиксирована по Дмитровскому шоссе, которая составляет 44 598

рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована по Носовихинскому шоссе – 19 148 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Ярославскому шоссе и составила 4 584 рублей в год, наименьшая по Щелковскому шоссе – 3 503 рублей в год.

Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по направлениям Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Направление Московской области	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год
Горьковское шоссе	47 031	8 668	70 473	13 542	37 538	4 030
Дмитровское шоссе	74 244	12 374	60 400	23 174	44 598	4 366
Егорьевское шоссе	76 515	9 578	113 567	16 823	33 763	4 047
Каширское шоссе	61 136	10 241	89 755	11 512	29 899	4 897
Киевское шоссе	6 993	8 593	46 829	13 507	29 343	3 984
Ленинградское шоссе	91 887	10 486	116 692	24 613	28 731	4 074
Минское шоссе	92 119	12 615	103 701	17 674	33 334	4 504
Новорижское шоссе	78 348	11 100	85 251	17 615	28 759	4 476
Новорязанское шоссе	71 793	9 066	72 586	14 139	25 954	3 670
Носовихинское шоссе	55 947	12 271	91 569	18 212	19 148	3 916
Симферопольское шоссе	78 558	8 679	93 260	16 510	30 865	3 734
Щелковское шоссе	65 539	9 097	73 005	29 067	32 386	3 503
Ярославское шоссе	80 720	9 965	79 296	19 963	42 347	4 584

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по направлениям Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Направление Московской области	Офисные				Торговые				Производственно-складские			
	Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Горьковское шоссе	13 569	84 211	3 000	18 000	14 905	230 024	246	60 000	5 313	75 000	852	10 800
Дмитровское шоссе	36 667	161 672	4 008	180 727	3 448	127 273	4 800	260 000	18 432	67 476	840	19 200
Егорьевское шоссе	24 123	116 667	2 256	18 180	13 768	401 530	1 200	48 000	5 470	69 744	660	17 856
Каширское шоссе	20 000	169 935	1 896	18 000	29 730	140 480	6 000	30 000	2 500	55 000	960	18 000
Киевское шоссе	-	-	4 680	16 800	8 810	117 089	9 936	24 000	21 429	45 000	1 200	10 200
Ленинградское шоссе	39 819	180 000	4 500	24 000	21 920	299 328	500	180 000	9 286	120 000	900	9 855
Минское шоссе	10 563	204 082	2 203	30 000	21 667	380 000	1 200	72 000	7 386	96 020	1 128	14 400
Новорижское шоссе	18 438	112 500	3 600	30 000	6 000	181 364	2 000	144 000	6 739	116 667	1 200	14 400
Новорязанское шоссе	11 250	111 321	3 476	18 180	9 091	333 333	700	48 000	2 029	69 744	360	7 600
Носовихинское шоссе	20 250	90 972	2 406	192 000	18 657	130 000	2 748	74 286	7 634	45 000	600	10 800
Симферопольское шоссе	40 000	140 909	3 600	20 868	22 222	159 338	1 488	60 000	3 846	93 333	305	9 313
Щелковское шоссе	19 798	92 014	4 800	20 040	27 804	147 059	7 700	420 000	6 986	77 541	1 800	6 000
Ярославское шоссе	25 688	151 515	3 600	21 600	6 063	225 806	500	288 000	2 000	146 154	252	17 400

Минимальная и максимальная стоимость 1 м² по направлениям Московской области в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована по Минскому шоссе, которая составила 10 563 руб. (min) и 204 082 руб. (max). Минимальная ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Каширскому шоссе и составила 1 896 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована по Носовихинскому шоссе и составила 192 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² по направлениям Московской области в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована по Дмитровскому шоссе и составила 3 448 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована по Егорьевскому шоссе и составила 401 530 рублей. Минимальная ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Горьковскому шоссе и составила 246 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована по Щелковскому шоссе и составила 420 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² по направлениям Московской области в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована по Ярославскому шоссе (2 000 руб.), по Новорязанскому шоссе (2 029 руб.) и Каширскому шоссе (2 500 руб.), максимальная стоимость была зафиксирована по Ярославскому шоссе и составила 146 154 рубля. Минимальная ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Ярославскому шоссе (252 руб. в год), по Симферопольскому

шоссе (305 руб. в год). Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована по Дмитровскому шоссе и составила 19 200 рублей в год.

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

Рынок производственно-складской недвижимости в г. Железнодорожный гораздо менее развит, чем рынок коммерческой недвижимости и тем более рынок жилой недвижимости. В настоящее время можно говорить о формировании и развитии, в основном, вторичного рынка производственной недвижимости, так как объекты нового промышленного строительства, в большинстве случаев, возводятся собственными силами, для собственных нужд предприятий и не «выходят» на открытый рынок. По итогам 3 квартала 2017 года на рынке производственно-складской недвижимости г. Железнодорожный наибольшую долю в предложении занимают объекты производственного назначения (64%), складского назначения -36% доли всего рынка предложения.

Наибольшая цена предложения 1 кв.м. складской недвижимости составляет 92 857 руб., наименьшая – 38 464 руб. Средняя стоимость 1 кв.м. составляет 59 798 руб.

Общий объем предложения складской недвижимости составил более 11 тыс.кв.м.

Общий объем предложения производственной недвижимости на дату оценки составил более 20 тыс.кв.м.

Наибольшая цена предложения 1 кв.м. производственной недвижимости составляет 85 228 руб., наименьшая – 15 000 руб. Средняя стоимость 1 кв.м. составляет 40 883 руб.

Арендные ставки за 1 кв.м. на складскую недвижимость, в зависимости от приближенности к автомобильным магистралям, налаженности систем коммуникаций, на дату оценки колеблются от 200 рублей до 2 000 рублей. На производственную недвижимость, в зависимости от обеспеченности коммуникациями (наличие у объектов такого рода мощностей по энергоносителям, теплу, канализации и пр.) - от 250 рублей до 1000 рублей за 1 кв.м.

Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

При проведении анализа рынка объекта оценки иных внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость не выявлено.

Отличие цены предложения от фактической цены сделки купли-продажи.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа эксперты используют цены предложения на сравниваемые объекты. Применение цен предложения является общераспространенной практикой в Российской Федерации.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг» и «корректировку на этаж расположения помещения».

На Портале Statrielt было проведено исследование среди участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), и рассчитаны рекомендуемые скидки на торг и этаж расположения помещения при определении стоимости недвижимости сравнительным подходом. (Источник информации: <https://statrielt.ru/>)

Собранная информация консолидировалась и подвергалась статистической обработке. В результате получены данные, представленные в таблицах 2.1 и 2.2.

Таблица 2.1

Коэффициент скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов

Земельных участков:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земельных участков (земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные)) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,96	0,91
3	Земельных участков (населенных пунктов, под многоэтажную застройку) - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,98	0,92
4	Земельных участков (земли населенных пунктов, под ИЖС, ЛПХ; а также под Дачное строительство и СНТ на освоенных землях сельхозназначения) - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,93	0,89
2	Земельных участков (земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения) - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, качества дорог	0,83	0,93	0,88
5	Земельных участков сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,77	0,89	0,83
6	Земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,82	0,90	0,86
Жилых (квартир и индивидуальных домов)				
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартир и комнат первичного рынка в новых многоквартирных жилых домах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инфраструктуры, "стандартности", общей площади и технического состояния дома и квартиры	0,90	0,98	0,94

2	Квартир и комнат вторичного рынка в многоквартирных жилых домах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инфраструктуры, "стандартности", общей площади и технического состояния дома и квартиры	0,89	0,97	0,93
3	Индивидуальных жилых домов, коттеджей, квартир в таунхаусах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инженерной инфраструктуры, конструкции, общей площади и технического состояния дома, а также площади и благоустройства земельного участка	0,86	0,96	0,91
Коммерческие здания и помещения				
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,91	0,99	0,95
2	Офисных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,88	0,98	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,88	0,96	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энергомощностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,79	0,91	0,85
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,77	0,89	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,77	0,91	0,84

7	Комплексов зданий, строений и сооружений на земельном участке - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энерго мощностей, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,81	0,89	0,85
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,90	0,98	0,94
9	Офисных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,88	0,98	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,87	0,97	0,92
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энерго мощностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,82	0,94	0,88

Таблица 2.2

Коэффициент корректировки на этаж расположения помещения

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,86	0,78
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,93	0,86
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,95	0,89
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,90	0,83
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,86	0,79
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,96	0,89
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,02	0,94
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,97	0,88
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,93	0,86
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,94	0,88
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,94	0,84
Б. При аренде объектов коммерческой недвижимости:				

1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,80	0,76
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,90	0,85
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,90	0,83
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,85	0,8
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,03	0,98
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,02	0,94
3.	Складских и производственных помещений:			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,93	0,85
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,93	0,85
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,73	0,89	0,81

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

Общая характеристика подходов к оценке.

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

Подходы к оценке

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

Сравнительный подход

П. 12. ФСО №1. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

П. 13. ФСО №1. 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.

П. 14. ФСО №1 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.

П. 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 единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) 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;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики; экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход

П. 15. ФСО №1. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

П. 16. ФСО №1. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

П. 17. ФСО №1. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

П. 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 рынка 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.

Затратный подход

П. 18. ФСО №1. 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.

П. 19. ФСО №1. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

П. 20. ФСО №1. 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.

П. 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);

г) 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;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

П. 25. ФСО №7. Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно

определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Согласование результатов оценки

П. 26. ФСО №7 Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями [ФСО N 1](#) и [ФСО N 3](#).

П. 27. ФСО №7. В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

П. 28. ФСО №7 В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

П. 29. ФСО №7. При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и [ФСО N 1](#), [ФСО N 2](#), [ФСО N 3](#), в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

П. 8 «и». ФСО №3 описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

Для того, чтобы эти три подхода могли быть применены, оценщику необходимо собрать относящуюся к делу информацию об объекте. Затем собранная информация анализируется с целью выявления наилучшего и наиболее эффективного способа его использования, что является важным моментом в процессе оценки, так как стоимость имущества является функцией его полезности и прямо зависит от возможности его использования.

Выбор того или иного подхода к оценке определяется следующими факторами: тип, качество, комплексность анализируемой информации; специфика особенностей объекта оценки; конъюнктура рынка аналогичных объектов; цель оценки; наличие потенциального покупателя (инвестора).

Различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

В данной работе целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Оценка рыночной стоимости произведена тремя подходами: сравнительным, доходным и затратным.

Согласно П. 13. ФСО №1. 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, П. 22 «а». ФСО №7. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно П. 16. ФСО №1. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно П. 20. ФСО №1. 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. Рыночную стоимость станка профилировочного рассчитаем затратным подходом.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. На основании анализа рынка предложений аналогичных объектов, проведенного с СМИ, за IV квартал 2017 года было подобрано три объекта-аналога, сопоставимых по своим характеристикам с объектами оценки.

Визуальный осмотр аналогов не производился, все данные характеризующие техническое состояние аналогов получены в результате телефонных переговоров с продавцами объектов недвижимости.

Расчет стоимости земельного участка представлен в Таблицах 3,4.

Таблица 3.

Характеристика земельных участков, предложенных к продаже.

	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
Местонахождение	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Промышленная, 37	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Пригородная	Московская область, вблизи г. Балашиха, д. Федурново, ул. Авиарембаза	Московская область, г. Балашиха, ул. Горбово
Цена, руб.	-	95 000 000	24 000 000	45 000 000
Площадь земельного участка, м ²	1364	18 000	4 001	8 671
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансовых расчетов при покупке недвижимости	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Условия продажи	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа
Дата (предложения) продажи /дата оценки	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Конфигурация земельного участка	Правильная	Правильная	Правильная	Правильная
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Наличие дополнительных улучшений	Не имеет	Не имеет	Не имеет	Не имеет

Разрешенное использование	Под производство товаров народного потребления	Для коммерческого строительства	Для размещения и обслуживания АЗС	Для производственных нужд
Источник получения информации	Личный осмотр 20.10.2017г.	https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast-zheleznodorozhnyy/zemelnye-uchastki/uchastok_1.8_ga_promnaznacheniya_1033754671	https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast-zheleznodorozhnyy/zemelnye-uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_625422822	https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye-uchastki/uchastok_86_sot._promnaznacheniya_872501292

Таблица 4.

Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
Цена, руб.	-	95 000 000	24 000 000	45 000 000
Площадь, м ²	1364	18 000	4 001	8 671
Средняя стоимость 1 м ² , руб.		5 278	5 999	5 190
Поправка на разницу м/уценой предложения и ценой сделки, %		-4	-4	-4
Скорректированная стоимость, руб.		5 067	5 759	4 982
Поправка на состав передаваемых прав собственности, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		5 067	5 759	4 982
Поправка на условия финансирования сделки, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		5 067	5 759	4 982
Поправка на условие продажи, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		5 067	5 759	4 982
Поправка на дату (предложения) продажи/дату оценки, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		5 067	5 759	4 982
Поправка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		5 067	5 759	4 982
Поправка на площадь, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		5 067	5 759	4 982
Поправка на рельеф земельного участка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.,		5 067	5 759	4 982
Поправка на категорию земельного участка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		5 067	5 759	4 982

Поправка на разрешенное использование, %				
Скорректированная стоимость, руб.		5 067	5 759	4 982
Поправка на наличие дополнительных улучшений, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		5 067	5 759	4 982
Итоговая величина стоимости 1 м ² земельного участка, руб.	5 269			
Итоговая величина стоимости земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	7 186 916			
Итоговая величина стоимости земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом с учетом округлений, руб.	7 186 900			

Поправки вносились к стоимости аналогов на те характеристики, которые исходя из опыта работы и профессиональных знаний оценщика, а также из анализа рынка продажи объектов недвижимости в Московской области, оказывают влияние на стоимость.

Обоснование введенных корректировок при расчете рыночной стоимости земельного участка по состоянию на IV квартал 2017 года.

1. Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой заключения сделки.

В текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. В рамках проведенного анализа рынка, установлен минимальный размер скидки на торг, характерный при совершении сделки купли-продажи аналогичных земельных участков, который составляет 4%. Поправка на торг для аналогов №1-3 составляет -4.

2. Корректировка на состав передаваемых прав собственности. Оцениваемое имущество право – собственность, объекты – аналоги №1-3 – право собственности, корректировка не вводится.

3. Корректировка на условия финансирования сделки. Типичные условия финансирования сделки для объекта оценки – финансирование за счет собственных средств, объекты-аналоги имеют сходные условия, корректировка не требуется.

4. Корректировка на условие продажи. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, м/у покупателями и продавцами не было особых отношений, в связи с этим поправка не применима.

5. Корректировка на дату (предложения) продажи/дату оценки. Дата оценки объекта оценки IV квартал 2017 г., дата предложения к продаже объектов-аналогов IV квартал 2017 г., корректировка не вводится..

6. Корректировка на местоположение. Объект оценки расположен в г. Железнодорожный Московской обл., как и объекты-аналоги №1-3, корректировка не вводится.

7. Корректировка на площадь. Площадь ликвидных земельных участков составляет 4-30 сот., объект оценки и объекты-аналоги соответствуют этой площади, соответственно корректировка не применима.

8. Корректировка на рельеф земельного участка. Объект оценки, как и аналоги №1-3, представляет собой ровный участок, корректировка не вводится.

9. Корректировка на категорию земельного участка. Объект оценки – земли населенных пунктов, как и объекты- аналоги № 1-3, корректировка не вводится.

10. Корректировка на разрешенное использования. Объект оценки предназначен под производство товаров народного потребления, объекты-аналоги для коммерческой деятельности, после разговора с собственниками объектов-аналогов, мы пришли к выводу, что данных объекты могут быть использованы по функциональному назначению объекта оценки, корректировка не вводится

11. Корректировка на наличие дополнительных улучшений. Объект оценки, как и объекты- аналоги №1-3, не имеют дополнительных улучшений, корректировка не применима.

Итак, рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом округленно составляет:

7 186 900 (семь миллионов сто восемьдесят шесть тысяч девятьсот) рублей.

Определение рыночной стоимости улучшений сравнительным подходом.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Метод сравнения продаж при оценке недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- Анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа;
- Определение подходящей единицы сравнения;
- Выделение необходимых элементов сравнения;
- Проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- Приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

Выбор единицы сравнения

Сравнению подлежат общие удельные стоимостные показатели, называемые единицами сравнения.

В качестве единицы сравнения был выбран 1 кв.м. общей площади оцениваемого объекта, как традиционно сложившийся на местном рынке данного вида недвижимости.

Выбор элемента сравнения

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости, которые вызывают изменения стоимости недвижимости.

Для выделения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

В оценочной практике принято выделять несколько элементов сравнения:

1. Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой заключения сделки. В текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

2. Переданные права собственности на недвижимость.

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а следовательно, и стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а следовательно, и цену продажи.

3. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.

Существует три типичных варианта финансовых расчетов при сделке купли-продажи объекта недвижимости:

-расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;

- получение покупателем кредита у финансовой структуры;
- предоставление продавцом ипотечного кредита покупателю.

Первый вариант сделки не требует введения корректировок, второй вариант финансовых расчетов требует проведение корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

4. Условия продажи (чистота сделки).
Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.) недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.
5. Динамика сделок на рынке (дата продажи).
Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющим фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.
6. Местоположение.
Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости существенно влияет на стоимость объекта. Размещение объекта недвижимости описывается рядом характеристик. Для объектов жилой недвижимости – престижность района, в котором размещен объект оценки, а также транспортная доступность.
7. Физические характеристики.
Физические характеристики определяют полезность самого объекта недвижимости. К ним относятся общая площадь, коммуникации и т.д.
8. Экономические характеристики.
Используется для оценки доходных объектов недвижимости. К экономическим характеристикам относят те, которые влияют на основные результаты использования доходной недвижимости: условия и сроки аренды, примененные скидки к арендной плате и коэффициенты капитализации или дисконтирования для исчисления арендного дохода и т.д.
9. Отклонения от целевого использования.
После выбора перечня сравниваемых объектов одноцелевого использования необходимо провести корректировки по тем сравниваемым объектам недвижимости, по которым имеются какие-либо отклонения от целевого использования.
10. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.
Движимое имущество. Стоимость движимого имущества исключена из расчетов.

Анализ ситуаций для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа.

Выбор достоверной информации произведен путем мониторинга предложений объектов, аналогичных объекту оценки. Оценщиком была изучена информация, размещенная в СМИ и сети ИНТЕРНЕТ.

Для определения рыночной стоимости объекта недвижимости был проведен анализ продаж и предложения объектов недвижимости в Московской области. В качестве аналогов подбирались объекты недвижимости схожие по основным элементам сравнения.

Таблица 10.

Характеристика сопоставимых объектов

	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3

Адрес	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Промышленная, 37	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Юбилейная, 28	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Советская, 27А	Московская область, г. Железнодорожный, деревня Павлино, 67
Стоимость, руб.	-	7 750 000	13 950 000	7 500 000
Площадь, кв.м.	359,4	115,6	200,0	105,0
Состав передаваемых прав	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности
Условия финансирования сделки купли-продажи	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Условия продажи	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа
Дата (предложения) продажи /дата оценки	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Материал стен	Железобетонные	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Этажность	1	1	1	1
Функциональное назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Техническое состояние	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Площадь земельного участка, кв. м.	1364	-	560	-
Коммуникации	Есть	Есть	Есть	Есть
Источник получения информации	Личный осмотр 20.10.2017 г.	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_115.6_m_645815990	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_1080249114	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_105_m_734584792

Таблица 11.
Внесение корректировок в стоимость аналогов на их отличия от объекта оценки

	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
Цена, руб.	-	7 750 000	13 950 000	7 500 000
Площадь, кв. м.	359,4	115,6	200,0	105,0

Средняя стоимость 1 м ² , руб.		67 042	69 750	71 429
Поправка на разницу м/у ценой предложения и ценой сделки, %		-9	-9	-9
Скорректированная стоимость, руб.		61 008	63 473	65 000
Поправка на состав передаваемых прав собственности, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		61 008	63 473	65 000
Поправка на условия финансирования сделки, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		61 008	63 473	65 000
Поправка на условие продажи, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		61 008	63 473	65 000
Поправка на дату (предложения) продажи/дату оценки, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		61 008	63 473	65 000
Поправка на материал стен, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		61 008	63 473	65 000
Поправка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		61 008	63 473	65 000
Поправка на площадь, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		61 008	63 473	65 000
Поправка на техническое состояние, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		61 008	63 473	65 000
Поправка на инженерное оборудование, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		61 008	63 473	65 000
Итоговая величина стоимости 1 м ² объекта оценки, руб.		63 160		
Итоговая величина стоимости объекта оценки рассчитанная сравнительным подходом, руб.		22 699 704		
Итоговая величина стоимости объекта оценки рассчитанная сравнительным подходом с учетом округления, руб.		22 699 700		

Определение корректировок и порядок их внесения

1. *Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой заключения сделки.* В текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. В рамках проведенного анализа рынка, установлен минимальный размер скидки на торг, характерный при совершении сделки купли-продажи аналогичных объектов, который составляет 9%. Поправка на торг для аналогов №1-3 составляет -9.

2. *Корректировка на состав передаваемых прав собственности.* Оцениваемое имущество право – собственность, объекты – аналоги полное право собственности, поправка не применима.

3. *Корректировка на условия финансирования сделки.* Типичные условия

финансирования сделки для объекта оценки – финансирование за счет собственных средств, объекты-аналоги имеют сходные условия, корректировка не требуется.

4. Корректировка на условие продажи. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, м/ у покупателями и продавцами не было особых отношений, в связи с этим поправка не применима.

5. Корректировка на дату (предложения) продажи/дату оценки. Аналог №1-№3 выставлены на продажу в IV квартале 2017г., поправка не применима.

6. Корректировка на материал стен. Объект оценки имеет железобетонные крупноблочные стены, материал стен объектов-аналогов №1-3 сопоставимый по покупательской предпочтительности, корректировка не вводится.

7. Корректировка на местоположение. Объект оценки расположен в г. Железнодорожный Московской области, как и объекты-аналоги №1-3, корректировка не вводится.

8. Корректировка на площадь. Площадь помещений является одной из наиболее важных составляющих стоимости объекта. Известно, что при прочих равных условиях, у объектов, имеющих большую площадь, единица площади стоит меньше, чем у небольших зданий. Площадь объекта оценки и объектов аналогов является ликвидной, корректировка не вводится.

9. Корректировка на техническое состояние. Техническое состояние объекта оценки определено как нормальное. Техническое состояние объектов-аналогов определялось после собеседования с риэлторами, собственниками, выяснилось, что аналоги №1-3 находятся в нормальном состоянии. Корректировка не вводится.

10. Корректировка на инженерное оборудование. (коммуникации) Объект оценки, как и аналоги №1-3, имеют одинаковый набор инженерного оборудования, корректировка не вводится.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, с учетом округлений составляет:

22 699 700 (двадцать два миллиона шестьсот девяносто девять тысяч семьсот) рублей.

Определение рыночной стоимости улучшений доходным подходом.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Доходный подход реализуется двумя методами: метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации прибыли. Различаются эти методы лишь способом преобразования потока доходов.

При использовании метода капитализации прибыли в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временный период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Метод капитализации прибыли в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что предприятие в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины прибыли (или темпы ее роста будут постоянными). Применение второго метода наиболее обосновано для оценки предприятий, имеющих определенную историю хозяйственной деятельности (желательно прибыльной) и находящихся на стадии роста или стабильного экономического развития. Отсутствие ретроспективных прибылей затрудняет объективное прогнозирование будущих денежных потоков бизнеса.

Для оценки объектов недвижимости, как правило, используется метод капитализации доходов.

Прямая капитализация предполагает время получения доходов, равным одному году, а поток стабильным.

В рамках данного метода стоимость рассчитывается по формуле:

$$C = ЧОД / K$$

C – стоимость;

ЧОД – чистый операционный доход;

К – коэффициент капитализации.

Наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является его сдача в аренду.

Определение ставки арендной платы.

Ставка арендной платы была принята оценщиками, исходя из сложившихся цен на рынке недвижимости Республики Алтай. Для определения рыночной стоимости права пользования объектом недвижимости был проведен анализ помещений, сданных в аренду непромышленного назначения. Выбор достоверной информации произведен путем мониторинга предложений объектов, аналогичных объекту оценки. Оценщиком была изучена информация, размещенная в СМИ, разговоры с арендодателями и арендаторами. Результаты приведены в Таблице 11.

Таблица 11.

Характеристика сопоставимых объектов

	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Адрес	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Промышленная, 37	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Адмирала Нахимова	Московская область, г. Железнодорожный, мкр. Центр-2, ул. Поликахина, 3	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Некрасова, 10
Функциональное назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Техническое состояние	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Стоимость месячной арендной платы, руб.		130 000	80 000	-
Площадь, кв.м.		131	76,5	125
Цена 1 кв. м., руб.	-	992	1046	800
Источник получения информации		https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_131_m_1133026999	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_765_m_1018888672	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_125_m_1031721999

Поправки вносились к стоимости аналогов на те характеристики, которые исходя из опыта работы и профессиональных знаний оценщика, а также из анализа рынка аренды объектов недвижимости оказывают влияние на стоимость.

Внесение корректировок в стоимость аналогов на их отличия от объекта оценки

	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 2
Стоимость аренды 1 м ² , руб.		992	1046	800
Поправка на торг		0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, руб.		893	941	720
Поправка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб.		893	941	720
Поправка на коммунальные платежи, руб. (коммунальные платежи оплачивает арендатор, поправка не применима)		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб.		893	941	720
Поправка на площадь		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб.		893	941	720
Итоговая стоимость аренды 1 кв. м., руб.		851		

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности, дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае, ПВД - это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле: $PVD = A * S * 12 \text{ месяцев}$, где:

A – ставка арендной платы (ежемесячная);

S – площадь, сдаваемая в аренду, включая места общего пользования и коридоры.

Определение действительного валового дохода (ДВД).

ДВД – действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости: $DVD = PVD - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$.

Обычно Потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В отсутствие таковой для определения коэффициента недозагрузки (недоиспользования) оценщик прежде всего анализирует ретроспективную и текущую информацию по оцениваемому объекту, т.е. существующие арендные договора по срокам действия, частоту их перезаключения, величину периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывают коэффициент недоиспользования объекта недвижимости. Поскольку необходимая информация отсутствует, была взята средняя величина потерь. По методическим материалам «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» (Краткое изложение основных результатов эксперимента по формированию коллективных экспертных оценок). Лейфер Л. А., Гришина М. Д. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород – 2010 г. <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=35&Id=3238> процент недозагрузки офисно-торговых объектов класса С и ниже составляет до 25%. По анализу сроков размещения предложений аренды различных объектов и по данным риэлтерских организаций выявлено, что в период экономического спада при сдаче в аренду коммерческой недвижимости за год помещения пустуют в среднем 1 – 2 месяца, т.е. в среднем около 10 % времени. Т.о., потери взяты в размере 10 %.

Помимо потерь от недоиспользования и при сборе арендных платежей, необходимо учесть прочие доходы, которые можно увязать с нормальным использованием данного объекта недвижимости в целях

обслуживания, в частности, арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.д.), и не включаемые в арендную плату. Для оцениваемого объекта прочие доходы = 0 рублей.

Определение операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

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

К *условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налог на имущество, амортизационные отчисления, арендная плата за землю, расходы на менеджмент. По оцениваемому объекту примем постоянные затраты в размере 10%

К *условно-переменным* относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д. В нашем случае, при данных арендных ставках, коммунальные расходы оплачивает арендатор, т.е. расходы равны 0 руб.

Расходы на замещение — расходы на периодическую замену быстроизнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения. Расходы на замещение рассчитывают как ежегодные отчисления (резерв) в фонд замещения (аналогично бухгалтерской амортизации). Примем расходы на замещение равные 0.

Определение чистого операционного дохода.

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной эффективного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ставки капитализации.

Ставку капитализации определяем методом кумулятивного построения.

Покупателем объекта недвижимости будут российские небанковские организации или физические лица, которые не имеют возможности вложения средств в иностранные финансовые инструменты. В качестве безрисковой ставки дохода в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям и векселям), считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

В качестве **безрисковой ставки**, оценщик принял доходность ОФЗ 46020 АД к погашению в 2036 г. – 7,909% (<http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936>).

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминогенные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

В таблице 13. Представлен расчет **премии за риск вложений** в объект оценки.

Таблица 13.

Вид и наименование риска	Категория риска													
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1										
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1									
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		1									
Ускоренный износ объекта оценки	статичный			1								
Неполучение арендных платежей	динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	динамичный	1										
Криминогенные факторы	динамичный	1										
Финансовые проверки	динамичный	1										
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1										
Количество наблюдений		6	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	2	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		6										
Количество факторов		10										
Поправка на риск вложений в объект недвижимости		0,6										

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому. При расчете компенсации на низкую ликвидность оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. В соответствии с предоставленной информацией, типичный срок экспозиции подобных объектов составляет в среднем 3 месяца.

Премия за риск инвестиционного менеджмента представляет собой компенсацию за риски, связанные с управлением «портфелем инвестиций». Для одних видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других - большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент включает выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения о сохранении или продаже активов, и требует дополнительной поправки к уровню дохода.

В зависимости от объекта инвестиций, общепринятая величина поправки на инвестиционный менеджмент составляет 1-3%. При определении составляющей, отражающей значимость инвестиционного менеджмента при инвестициях в недвижимость, оценщик учитывал назначение и площадь объекта оценки. Объектом оценки является нежилое здание, которое, как объект недвижимого имущества, не подразумевает необходимости значительных усилий направленных на обеспечение его эксплуатации. В связи с чем, оценщик определил размер премии за риск инвестиционного менеджмента в размере 1%.

Ставка возврата капитала. Исходя из того, что подобным зданиям согласно Средним нормативным срокам службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете (Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28.02.1972 г. №9.17.ИВ) срок службы установлен 100 лет, здание имеет износ 32%, следовательно, оставшийся срок службы здания – 68 лет (год постройки здания 1985 г.) $((1,00 - 0,32) * 100)$. Ставка возмещения капитала по методу Ринга составит $1/68 * 100\% = 1,47\%$.

Далее представлен подробный расчет ставки капитализации.

Таблица 14.

Расчет ставки капитализации.

ООО «ЦОК»

№ п/п	Наименование показателя	Значения
1	Безрисковая ставка, % Доходность ОФЗ к погашению в 2036 году.	7,909%
2		
3	Компенсация за риск вложений в недвижимость, % Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	0,6%
4	Компенсация за низкую ликвидность, % Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 3 месяца (по данным агентств недвижимости «Вариант», «Мега Сити», «Центр недвижимости»).	1,98%
5	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую прием равной.	1,00%
6	Ставка возврата капитала	1,47%
7	Ставка капитализации (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4+стр.5+стр.6)	12,96%

Таким образом, ставка капитализации составляет 12,96%, коэффициент капитализации – 0,1296.

Поскольку в арендной ставке предусмотрен НДС, и в операционных расходах мы его не вычитаем, то рыночная стоимость включает в себя НДС 18 %.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом представлена в таблице 15.

Таблица 15.

Расчет рыночной стоимости объекта доходным подходом

№ п/п	Показатель	Помещение (кабинет № 305)
1	Площадь объекта, кв.м.	359,4
2	Аренда, руб./ кв.м.	851
3	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	3 670 193
4	Убытки от вакансии и неплатежей, %	10
5	Действительный валовый доход за год (ДВД), руб.	3 303 174
6	Условно-постоянные расходы, 10 % от ДВД.	330 317
7	Условно-переменные расходы, руб.	0
8	Расходы на замещение, руб.	0
9	Операционные расходы, руб. (сумма п/п 6, 7, 8)	330 317
10	Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	2 972 857
11	Коэфф. капитализации	0,1296
12	Стоимость объекта, руб.	22 938 700

Таким образом, стоимость объекта оценки по состоянию на 27.11.2017 г., полученная на основе метода капитализации доходов доходного подхода составляет (округленно):

22 938 700 (двадцать два миллиона девятьсот тридцать восемь тысяч семьсот) рублей.

Определение рыночной стоимости движимого имущества затратным подходом.

Рассчитаем рыночную стоимость движимого имущества затратным подходом. Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу стоимость оборудования определяется как полная восстановительная стоимость аналога за вычетом потерь в связи с физическим, функциональным и экономическим износами.

Стоимость воспроизводства – это стоимость точной копии оцениваемого объекта, приобретаемого или воспроизводимого в настоящее время.

Стоимость замещения – это стоимость аналога оцениваемого объекта, имеющего идентичные функциональные и конструктивные характеристики.

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, т.е. 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 в форме публичной оферты;
- 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 денежном выражении.

Износ – снижение рыночной стоимости оцениваемого имущества относительно ее первоначальной стоимости.

В зависимости от факторов снижения стоимости оцениваемого имущества износ подразделяется на: физический, функциональный и внешний.

Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

Функциональный износ – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, безопасности, комфортности и т.д.

Внешний (экономический) износ – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Рыночную стоимость ОБЪЕКТОВ затратным подходом рассчитаем по формуле:

$$V_{\text{рын.}} = V * K_{\text{физ.}} * K_{\text{ф.}} * K_{\text{э.}}, \text{ где}$$

$V_{\text{рын.}}$ – рыночная стоимость объекта оценки;

V – восстановительная стоимость на день оценки;

$K_{\text{физ.}}$ – коэффициент физического износа;

$K_{\text{ф.}}$ – коэффициент функционального износа;

$K_{\text{э.}}$ – коэффициент экономического износа.

Расчет восстановительной стоимости станка профилировочного.

Для определения восстановительной стоимости данного оборудования был проведен анализ продажи такого же оборудования на дату оценки. Информация о ценах была получена из специализированных изданий

Таблица 1.

Стоимость воспроизводства.

№	Наименование	Источник получения информации	Стоимость воспроизводства, руб.
1	Станок профилировочный	https://novosibirsk.flagma.ru/stanok-proizvodstva-profilya-o2947967.html	245 000

Определение физического износа.

Метод эффективного возраста применяется в случае, когда известен нормативный срок службы объекта оценки и можно с помощью средств инструментальной диагностики определить эффективный возраст объекта оценки:

$$\text{Иф} = (\text{Тэф} / \text{Тн}) * 100\%,$$

где: Тэф - эффективный возраст объекта оценки на дату оценки, лет;

Тн - нормативный срок службы объекта оценки до списания, лет.

На основании предоставленной информации нам не удалось определить фактический срок службы.

Определим износ объекта экспертным методом.

Таблица.

Расчет физического износа

Шкала для определения физического износа

Физический износ, %.	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0 5	Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии.
10 15	Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей.
20 25 30 35	Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.
40 45 50 55 60	Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и т.п.
65 70 75 80	Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов.
85 90	Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.
97,5 100	Не годное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.

Оценщик считает что физический износ составляет 55% (Кфиз. 0,12), функциональный и внешний износ в этом случае равен 0.

Таблица 3.

Расчет рыночной стоимости холодильного оборудования.

№ п/п	Наименование	Стоимость производства, руб.	Коэффициент физического износа	Рыночная стоимость, руб.
1	Станок профилировочный	245 000	0,45	110 250
Итого, руб.				110 250

Таким образом, рыночная стоимость станка профилировочного, рассчитанная в рамках затратного подхода, с учетом округлений и НДС на дату оценки составляет: **110 250 (сто**

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Каждый из трех подходов открывает перед оценщиком различную перспективу. Хотя эти подходы полагаются на данные, собранные на одном и том же рынке, каждый имеет дело с различным аспектом рынка. На совершенном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости. Однако рынки не являются совершенными. Часто предложение и спрос не находятся в равновесии. Потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы. Производители могут быть неэффективны. По этим, а также и по другим причинам данные подходы могут давать различные показатели стоимости.

В работе оценщиком были применены два подхода к оценке рыночной стоимости недвижимого имущества - сравнительный и доходный, один подход к оценке рыночной стоимости движимого имущества – затратный. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Метод сравнения продаж считается наиболее точным отражением цены, которая может возникнуть на рынке. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации из-за её «непрозрачности» об условиях продаж объектов, ценах сделок. Тем не менее, поскольку в настоящий момент рынок достаточно развит, имеются многочисленные предложения по продаже недвижимости, данный подход будет иметь наибольший вес при решении об окончательной стоимости.

Доходный подход является наилучшим для оценки стоимости коммерческих объектов. Оценка имущества по доходу основана на предположении, что стоимость имущества равна текущей стоимости прав на будущие доходы, она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта. Недостатком является большая доля субъективных мнений оценщика, на которых основаны методы оценки доходного подхода.

Для определения окончательной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, мы использовали метод анализа иерархий (МАИ). Метод заключается в определении критериев согласования, установлении приоритетов каждого критерия и оценке примененных подходов по каждому критерию с учетом его веса.

Критериями согласования трех оценочных подходов выбраны следующие:

А – возможность оценочного подхода отразить действительные намерения заказчика;

Б – тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В – способность параметров оценочного подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка;

Г – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местоположение, размер, качество отделки, соответствие функциональному назначению, потенциальная доходность).

В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(i, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где бальные оценки имеют следующий смысл:

1 – равная важность;

3 – умеренное превосходство одного над другим;

5 – существенное превосходство;

7 – значительное превосходство;

9 – очень сильное превосходство.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i, j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j, i) = 1/b$.

Расчет весовых коэффициентов при использовании двух подходов

Сравнивались результаты оценки, полученные подходами: доходным (Д) и сравнительным (С) по каждому критерию согласования.

Оценка методов по критерию А: возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца

Таблица 10.

Методы оценки	Д	С	Вес по критерию
Д	1,00	1,00	0,50
С	1,00	1,00	0,50
Сумма			1,00

Оценка методов по критерию Б: тип, качество, обширность исходных данных, на основе которых проводится анализ.

Таблица 11.

Методы оценки	Д	С	Вес по критерию
Д	1,00	1,00	0,50
С	1,00	1,00	0,50
Сумма			1,00

Оценка методов по критерию В: способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

Таблица 12.

Методы оценки	Д	С	Вес по критерию
Д	1,00	1,00	0,50
С	1,00	1,00	0,50
Сумма			1,00

Оценка методов по критерию Г: способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Таблица 13.

Методы оценки	Д	С	Вес по критерию
Д	1,00	1,00	0,50
С	1,00	1,00	0,50
Сумма			1,00

По данным весовых коэффициентов по критериям рассчитывались итоговые весовые коэффициенты методов оценки.

Таблица 14.

Методы оценки	Весовые коэффициенты по критериям				Итоговое значение весов для каждого подхода
	А	Б	В	Г	
Критерии					
Доходный подход	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Сравнительный подход	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Сумма					1,0

При выборе весовых коэффициентов мы принимали во внимание следующие факторы:

- ❖ Критерий А: поскольку целью оценки является реализация имущества, то наилучшим образом цену сделки отражает сравнительный подход – присваивается максимальный коэффициент. Доходному подходу присвоен низкий уровень, т.к. предоставление в аренду является альтернативой продаже имущества.
- ❖ Критерий Б: базовая информация в равной степени имеется и в сравнительном и в доходном подходе – рынок недвижимости достаточно развит, и позволяет провести анализ возможных цен. В связи с этим, при расчете рыночной стоимости доходному и сравнительному подходу присвоены равные баллы.
- ❖ Критерий В: на формирование рыночной цены объекта недвижимости оказывают влияние множество факторов – от экономической политики страны до построенного поблизости супермаркета. Сравнительный подход считается наиболее точным отражением цены, которая может возникнуть на рынке. При изменении какого-либо ценообразующего фактора, рынок моментально реагирует изменением цен. Сравнительному подходу придается больший уровень достоверности. Доходный подход, основанный на величине арендной ставки, также учитывает колебания рынка, но в меньшей степени: как правило, для изменения ставки необходим больший толчок (значительное изменение ценообразующего фактора), и больший период времени. Если рынок продаж реагирует быстро на любые изменения, то рынок аренды реагирует не сразу, и не учитывает все параметры, оказывающие влияние на уровень цен. Доходному подходу присвоен более низкий балл.
- ❖ Критерий Г: Стоимость, определенная сравнительным подходом наилучшим образом отражает все особенности оцениваемого объекта (с помощью применения корректировок к ценам аналогов) – уровень достоверности максимальный. Доходный подход, как уже было описано выше, наименее точно отображает особенности, т.к. расчет несколько укрупнен, и имеет большую долю субъективизма. Уровень достоверности низкий.

Согласование результатов, полученных двумя подходами, и исходя из рассчитанных коэффициентов достоверности, приведено в таблице 15.

Согласование результатов оценки

Таблица 15.

Наименование объекта	Стоимость, определенная по затратному подходу, руб.	Удельный вес	Стоимость, определенная по сравнительному подходу, руб.	Удельный вес	Стоимость, определенная по доходному подходу, руб.	Удельный вес	Стоимость после согласования, руб.
Здание и земельный участок	Не определялась	0,0	22 699 700	0,5	22 938 700	0,5	22 819 200
Станок профилировочный	110 250	1,0	Не определялась	0,0	Не определялась	0,0	110 250

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округлений, руб.	22 929 450 (двадцать два миллиона девятьсот двадцать девять тысяч четыреста пятьдесят) рублей
--	---

Итоговая рыночная стоимость права собственности объекта оценки на 27 ноября 2017 г. (округленно) составляет:

22 929 450 (двадцать два миллиона девятьсот двадцать девять тысяч четыреста пятьдесят) рублей.

Возможные границы интервала, по мнению оценщика, в которых может находиться итоговая рыночная стоимость объекта оценки: от 15 000 000 рублей до 30 000 000 рублей.

СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Факты, представленные в отчете, соответствуют осведомленности Оценщика.

Анализы и заключения ограничиваются только представленными в отчете допущениями и условиями.

Оценщик не имеет интереса в имуществе, являющемся предметом оценки.

Вознаграждение Оценщика не зависит от каких-либо аспектов отчета.

Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и профессиональными стандартами Российской коллегии оценщиков.

Оценщик удовлетворяет требованиям, предъявляемым к профессиональной подготовке.

Оценщик произвел личную инспекцию имущества.

Запрещается публикация отчета в целом или его отдельных частей, дача каких-либо ссылок на отчет, или на оценочные цифры, содержащиеся в нем, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков, без письменного согласия Оценщика.

Автор отчета:

Оценщик

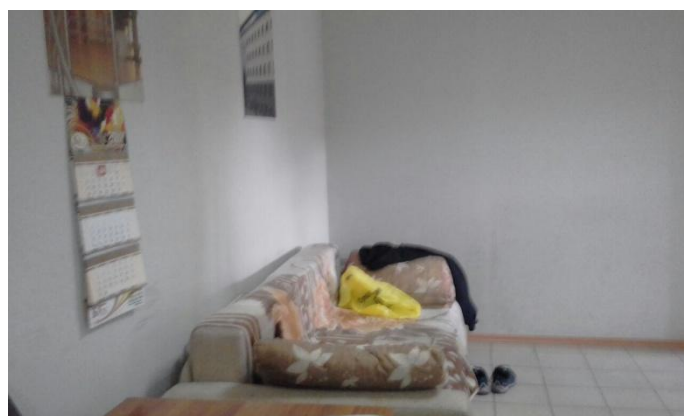


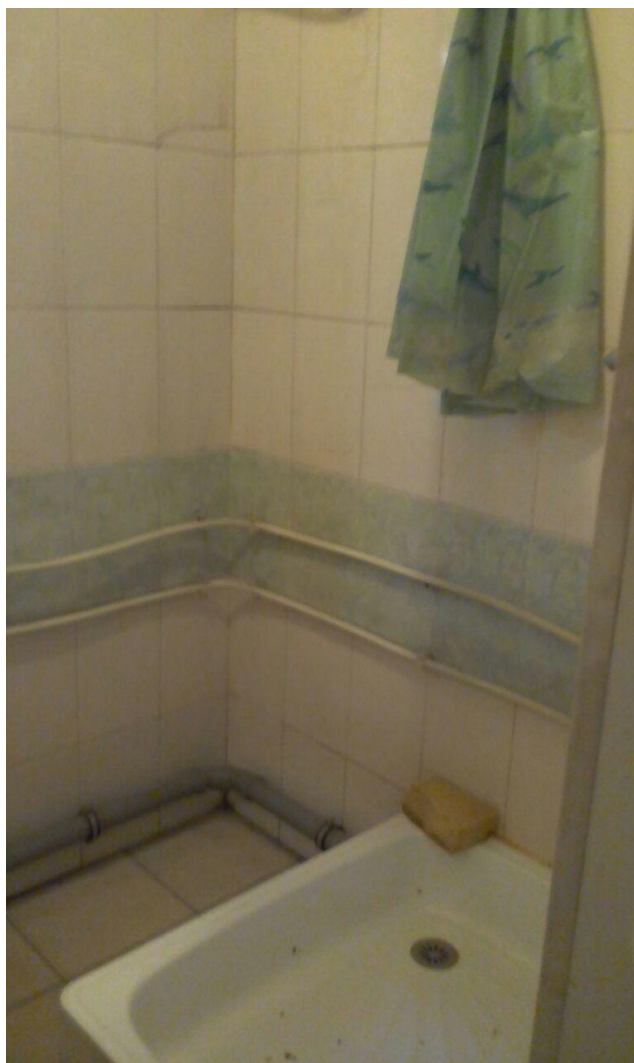
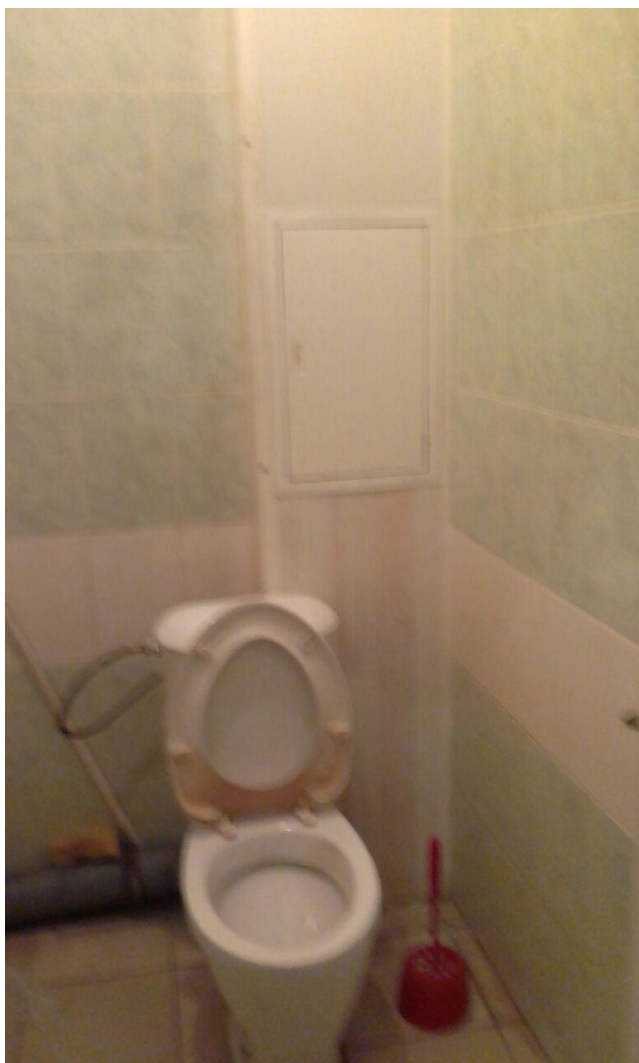
Софронов Д.В.

Литература:

1. Гражданский кодекс РФ
2. Закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.
3. Общее сейсмическое районирование территории Республики Алтай
4. Оценка недвижимости: Учебник / Под. ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.
6. Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, том 3, 2014. – 260 с.
7. Постановление государственного комитета СССР по делам строительства от 11.05.83 г. №94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строек»
8. Сборники УПВС – М.: Издательство литературы по строительству, 1970 г.
9. Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете (Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28.02.1972 г. №9.17.ИВ)

Фотографии объекта оценки





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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Республике Алтай

Дата 05.06.2017

№ 04-00-4001/5001/2017-1871

На основании запроса от 25.05.2017, поступившего на рассмотрение 25.05.2017, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "СИБ-СИСТЕМС", ИНН: 5012053937, ОГРН: 1095012001930, дата гос. регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: обл.Московская, г.Балашиха, обл. Московская, г. Балашиха, микрорайон Савино, ул. Промышленная, дом 37 в период с 01.01.2013 по 26.05.2017 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:50:0000000:716
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Железнодорожный, ул Промышленная, д 37
		Площадь:	359, 4 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.03.2010
		номер государственной регистрации:	50-50-50/009/2010-186
		основание государственной регистрации:	Устав ООО "СИБ-системс" (новая редакция) от 15.01.2010; Акт приемки-передачи (недвижимого имущества, вносимого учредителями в уставный капитал) от 01.02.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Наложить запрет на объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, г.Железнодорожный, ул.Промышленная, д.37, кад.№ 50:50:0000000:716, Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 359, 40 кв. м, инв.№ 037:015-5770, лит. В, В1
		номер государственной регистрации:	50-50/050-50/050/001/2016-1705/1
	1.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Наложить запрет на объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, г.Железнодорожный, ул.Промышленная, д.37, кад.№ 50:50:0000000:716, Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 359, 40 кв. м, инв.№ 037:015-5770, лит. В, В1
		номер государственной регистрации:	50-50/050-50/050/001/2016-1707/1
	1.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Наложить запрет на объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, г.Железнодорожный, ул.Промышленная, д.37, кад.№ 50:50:0000000:716, Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 359, 40 кв. м, инв.№ 037:015-5770, лит. В, В1
		номер государственной регистрации:	50-50/050-50/050/001/2016-1710/1
	1.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Наложить запрет на объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, г.Железнодорожный, ул.Промышленная, д.37, кад.№ 50:50:0000000:716, Здание,

		назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 359, кв. м, инв.№ 037:015-5770, лит. В, В1
	номер государственной регистрации:	50-50/050-50/050/001/2016-1715/1
1.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Наложить запрет на объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, г.Железнодорожный, ул.Промышленная, д.37, кад.№ 50:50:0000000:716, Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 359, 40 кв. м, инв.№ 037:015-5770, лит. В, В1
	номер государственной регистрации:	50:50:0000000:716-50/050/2017-1
1.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-50/038/2012-375
2. 2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Каластровый номер:	50:50:0040309:34
	Назначение объекта недвижимости:	Под производство товаров народного потребления
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	обл. Московская, г. Железнодорожный, ул. Промышленная, дом 37
	Площадь:	1364 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	27.04.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-50/016/2012-245
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 20.02.2012 №1
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Наложить запрет на объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, г.Железнодорожный, ул.Промышленная, д.37, кад.№ 50:50:0040309:34, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производство товаров народного потребления, общая площадь 1364 кв. м
	номер государственной регистрации:	50-50/050-50/050/001/2016-1706/1 -
2.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Наложить запрет на объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, г.Железнодорожный, ул.Промышленная, д.37, кад.№ 50:50:0040309:34, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производство товаров народного потребления, общая площадь 1364 кв. м
	номер государственной регистрации:	50-50/050-50/050/001/2016-1708/1
2.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Наложить запрет на объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, г.Железнодорожный, ул.Промышленная, д.37, кад.№ 50:50:0040309:34, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производство товаров народного потребления, общая площадь 1364 кв. м
	номер государственной регистрации:	50-50/050-50/050/001/2016-1711/1
2.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Наложить запрет на объект недвижимости, расположенный по адресу:

		Московская область, г.Железнодорожный, ул.Промышленная, д.37, кад.№ 50:50:0040309:34, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производство товаров народного потребления, общая площадь 1364 кв. м
	номер государственной регистрации:	50-50/050-50/050/001/2016-1716/1
2.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Наложить запрет на объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, г.Железнодорожный, ул.Промышленная, д.37, кад.№ 50:50:0040309:34, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производство товаров народного потребления, общая площадь 1364 кв. м
	номер государственной регистрации:	50:50:0040309:34-50/050/2017-1
2.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-50/038/2012-375
3.	Получатель выписки:	Мундусов Андрей Альбертович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории :

Московская область;
 Санкт-Петербург;
 Саратовская область;
 Республика Адыгея;
 Республика Башкортостан;
 Республика Бурятия;
 Республика Алтай;
 Республика Дагестан;
 Республика Ингушетия;
 Кабардино-Балкарская Республика;
 Республика Калмыкия;
 Карачаево-Черкесская Республика;
 Республика Карелия;
 Республика Коми;
 Республика Марий Эл;
 Республика Мордовия;
 Республика Саха (Якутия);
 Республика Северная Осетия;
 Республика Татарстан;
 Республика Тыва;
 Удмуртская Республика;
 Республика Хакасия;
 Чеченская Республика;
 Чувашская Республика;
 Алтайский край;
 Краснодарский край;
 Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО;
 Приморский край;
 Ставропольский край;
 Хабаровский край;
 Амурская область;
 Архангельская область и Ненецкий АО;
 Астраханская область;
 Белгородская область;
 Брянская область;
 Владимирская область;
 Волгоградская область;
 Вологодская область;
 Воронежская область;
 Ивановская область;
 Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО;
 Калининградская область;
 Калужская область;
 Камчатский край и Корякский АО;
 Кемеровская область;
 Кировская область;
 Костромская область;
 Курганская область;

Курская область;
Ленинградская область;
Липецкая область;
Магаданская область и Чукотский АО;
Мурманская область;
Нижегородская область;
Новгородская область;
Новосибирская область;
Омская область;
Оренбургская область;
Орловская область;
Пензенская область;
Пермский край;
Псковская область;
Ростовская область;
Рязанская область;
Самарская область;
Сахалинская область;
Свердловская область;
Смоленская область;
Тамбовская область;
Тверская область;
Томская область;
Тульская область;
Тюменская область;
Ульяновская область;
Челябинская область;
Забайкальский край и Агинский Бурятский АО;
Ярославская область;
Москва;
Еврейская А. обл.;
Ханты-Мансийский АО;
Ямало-Ненецкий АО;
Республика Крым;
Севастополь;

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

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 Межрайонного отдела

(полное наименование должности)

Муядусова Ш.В.

(подпись, фамилия)

Протоиито, пронумеровано,
скреплено печатью
на 02 листах
дата: 06.06.17





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 25 ноября 2009 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 46:424:002:000078020:0001

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Здание

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Железнодорожный
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Промышленная
Номер дома	37	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А, А1	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика : общая площадь 359.4 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение : Нежилое

1.5. Этажность :

количество этажей 2, количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1985

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:50:040309:0034

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества :

1.9. Примечание : паспорт составлен по состоянию на 06.11.2009 г.

1.10. Московский областной филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства №240 от 21 февраля 2008 г.

Техник (инженер)-инвентаризатор
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

В. С. Королева
(инициалы, фамилия)

Начальник отделения
(полное наименование должности)

(подпись)

Е. Э. Лысенко
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 Всего листов 2

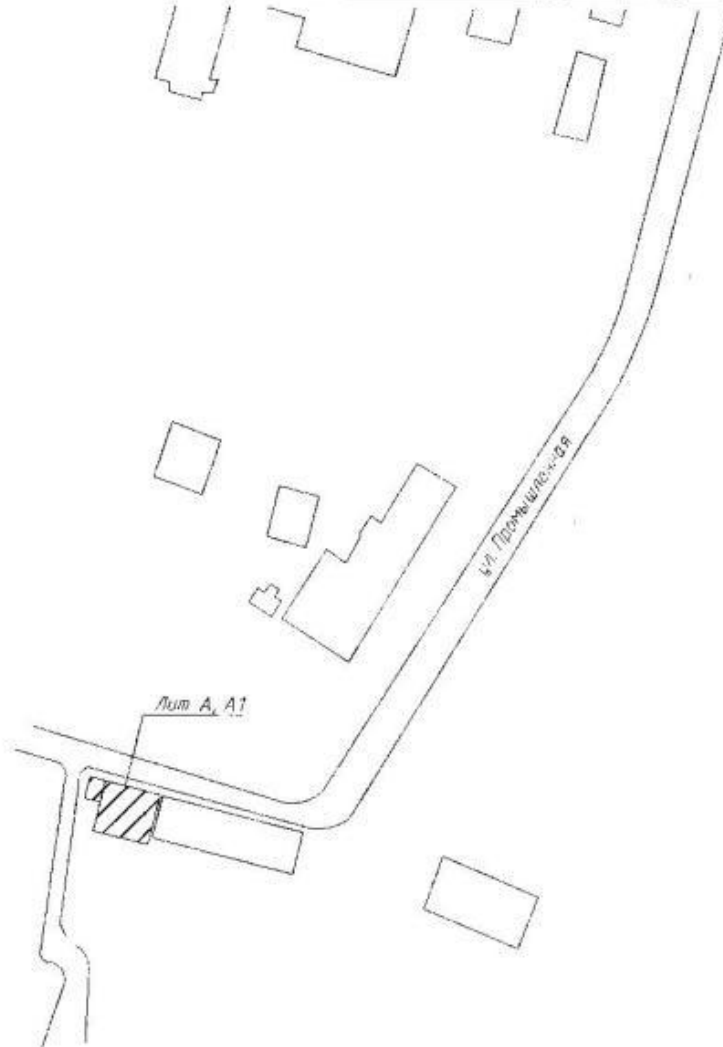
Кадастровый номер:

Инвентарный номер:

46.424.002.000076020.0001

(ранее присвоенный учетный номер):

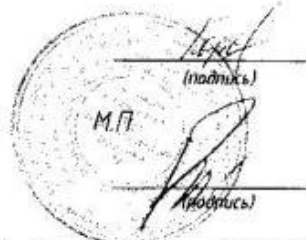
2. Ситуационный план недвижимого имущества:



Масштаб 1:2000

Техник (инженер)-инвентаризатор
(наименование должности)

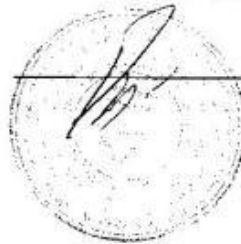
Начальник отделения
(полное наименование должности)



В.С. Королева
(инициалы, фамилия)

Е.З. Лысенко
(инициалы, фамилия)

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 2
(два) листа.
«26» 11 2009г.



/ Е.Э. Лысенко

Федеральное бюджетное учреждение "Кadaстровая палата" по Московской области. Железнодороженский отдел

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

12.01.2012 № МО-12/ЗВ-8415

1	Кадастровый номер	50:50:0040309:34	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4	
Общие сведения							
4	Предыдущие номера:	50:50:0040309:18	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 24.05.2007			
5	—						
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Железнодорожный, ул. Промышленная, дом 37						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	—	весь	—	—	—	—	
9	Разрешенное использование: Под производство товаров народного потребления						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 1364 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 2317872.48	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 1699.32	14	Система координат: МСК-50, зона 2
15	Сведения о правах: —						
16	Особые отметки: Кадастровый номер 50:50:0040309:34 равнозначен кадастровому номеру 50:50:040309:34						
17	землепользование						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 50:50:0040309:34, 50:50:0040309:35				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:50:0040309:18				

Начальник отдела
(наименование должности)


С.И.И. (подпись)

Е.В. Канаева
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

12.01.2012 № МО-12/ЗВ-8415

1	Кадастровый номер	50:50:0040309:34	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
План (чертеж, схема) земельного участка						
MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.						
4						
5	Масштаб 1:700					
Условные знаки: —						

Начальник отдела
(наименование должности)

С.И.И. (подпись)

Е.В. Канаева
(инициалы, фамилия)

1	Кадастровый номер 50:50:0040309:34			2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	2	396	Объект недвижимости: Строение	—		

Начальник отдела
(наименование должности)



Е.В. Канаева
(инициалы, фамилия)

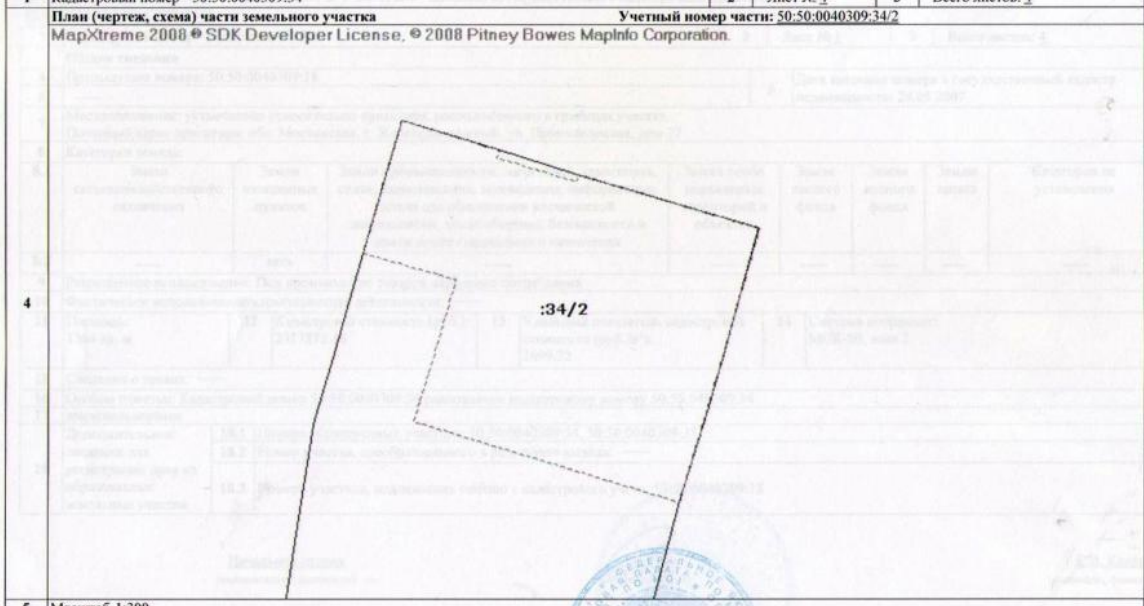


1	Кадастровый номер 50:50:0040309:34			2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
План (чертеж, схема) части земельного участка				Учетный номер части: 50:50:0040309:34/2			
MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.							
4	:34/2						
5	Масштаб 1:300						

Начальник отдела
(наименование должности)



Е.В. Канаева
(инициалы, фамилия)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"04" марта 2010 года

Документы-основания: • Устав ООО "СИБ-системс" (новая редакция), утвержденный решением №1 Единственного участника от 15.01.2010 • Акт приемки-передачи (недвижимого имущества, вносимого учредителями в уставный капитал) от 01.02.2010, между ООО "Стил-ко.ру конструктор" и ООО "СИБ-системс"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "СИБ-системс", ИНН: 5012053937, ОГРН: 1095012001930, дата гос.регистрации: 13.05.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная ИФНС России №20 по Московской области, КПП: 501201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Железнодорожный, ул.Промышленная, д.37

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 359,40 кв. м, инв.№ 037:015-5770, лит. В, В1, адрес объекта: Московская область, г.Железнодорожный, ул.Промышленная, д.37

Кадастровый (или условный) номер: 50:50:04:00890:005

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" марта 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-50/009/2010-186

Регистратор

Крючкова Т. В.



М.П.

(подпись)

50-НДН 887019

Форм №1017, г. Москва, с 1993, 2007 г., серия 1/0



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"27" апреля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 20.02.2012 №1, заключили Муниципальное образование "Городской округ Железнодорожный Московской области" и Общество с ограниченной ответственностью "СИБ-системс"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "СИБ-системс", ИНН: 5012053937, ОГРН: 1095012001930, дата гос.регистрации: 13.05.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная ИФНС России №20 по Московской области, КПП: 501201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Железнодорожный, ул.Промышленная, д.37

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производство товаров народного потребления, общая площадь 1364 кв. м, адрес объекта: Московская область, г.Железнодорожный, ул.Промышленная, д.37

Кадастровый (или условный) номер: 50:50:040309:0034

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-50/016/2012-245

Регистратор

Пустохина Н. А.

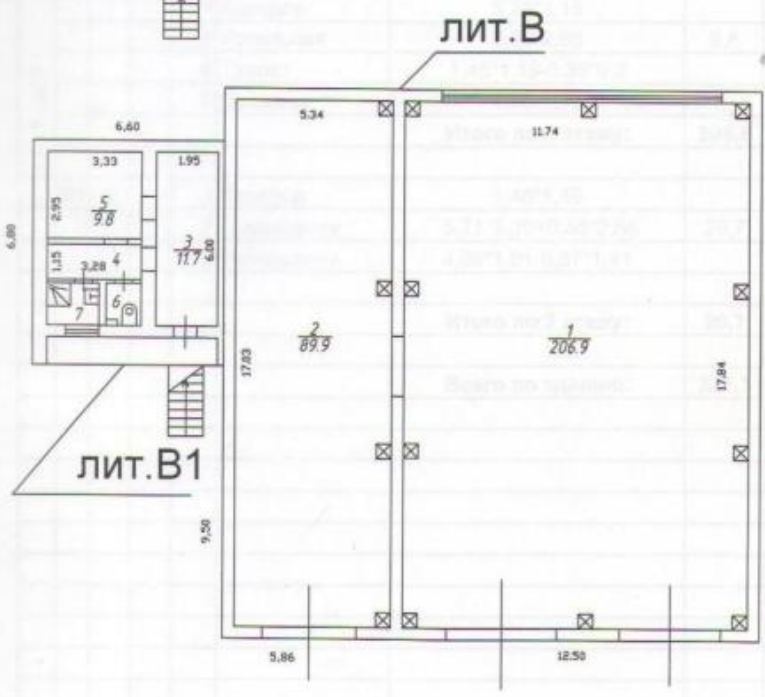
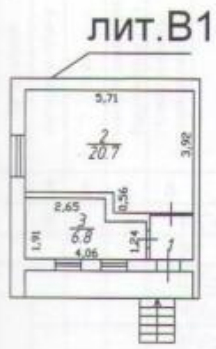


50-АГН 674817

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
СТРОЕНИЯ ЛИТ. В, В1
 Находящегося в гор. Железнодорожном
 ул. Промышленная дом № 37
 ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО _____

2 ЭТАЖ

На возведение или перепланировку
 по пп. 4, 6, 7 (лит. В1)
 разрешение не предъявлено
 Дата 17.12.07г. Подпись [подпись]



1 ЭТАЖ

ЭКСПЛИКАЦИЯ
НА НЕЖИЛЫЕ СТРОЕНИЯ И
ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	355.7	М ²
ОСНОВНАЯ	327.3	М ²
ВСПОМОГАТЕЛЬНАЯ	28.4	М ²

МАСШТАБ 1:2 00

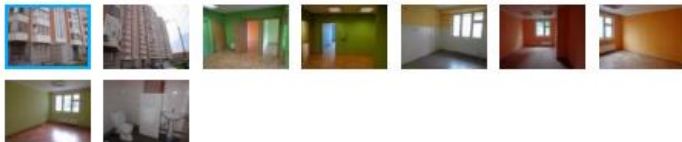
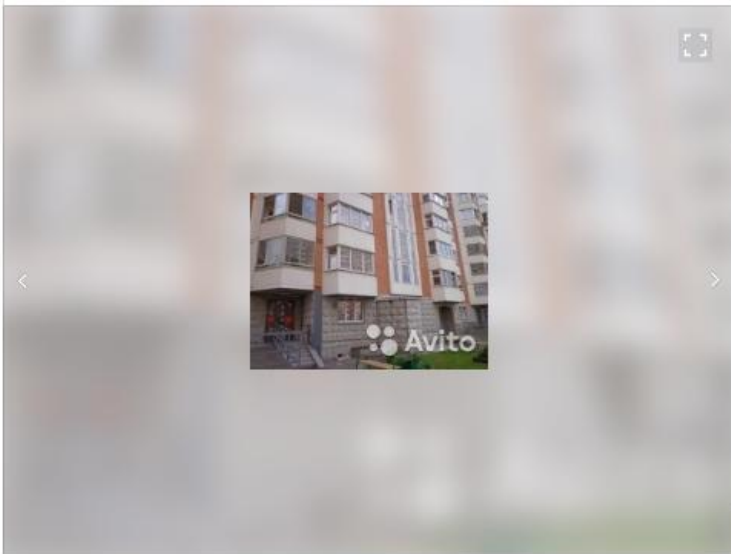


Копия изготовлена " 25 " 12.2007 г.
 По состоянию на " 17 " 12.2007 г.
 Копировал Гуськова Н.М.
 Проверил Немова Н.В.

☆ Помещение свободного назначения,
115.6 м²

7 750 000 ₽

№ 645815990, размещено 22 ноября в 20:33 Ⓞ 5516 (+3)



Площадь: 115.6 м²

Адрес: Московская область, Железнодорожный, ул.Юбилейная, д.28.

[Посмотреть карту](#)

Продается нежилое помещение, имеются арендаторы, готовый арендный бизнес, в помещении пять изолированных комнат, общий холл, находится на первом этаже, 17-этажного жилого дома, хороший ремонт, интернет, один собственник, свободная продажа. Торг!

8 910 421-86-08

Написать сообщение
⌚ Отвечает в течение дня

Виталий
На Avito с сентября 2014
Агентство



4 объявления пользователя

Контактное лицо
Агент
Адрес
Московская область, Железнодорожный,
ул.Юбилейная, д.28.

Запчасти для Eisemann S 6401
zipgenerator.ru/eisemann_s6400



Светодиодные елки.
Динамика.Акция
mawinka.ru



https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_115.6_m_645815990

☆ Помещение свободного назначения,
200 м²

№ 1080249114, размещено 22 ноября в 15:18 ⓞ 1228 (+5)

13 950 000 ₽



Площадь: 200 м²

Адрес: Московская область, Железнодорожный, Советская, 27А

[Посмотреть карту](#)

В продажу представлено помещение свободного назначения общей площадью 200 кв.м. Расположено рядом с въездом в ГСК между двумя рынками. Въезд осуществляется с центральной улицы города. Плотный автомобильный и пешеходный трафик.

Помещение занято разными арендаторами, из них - мойка, два сервиса (подъемники, оборудование для шиномонтажа, отдельное помещение для кузовных работ, все необходимое оборудование имеется), такси, выпечка, магазин разлитого пива и сопутствующих товаров.

Помещение капитальное, имеется согласованный проект на постройку 2-го этажа при желании. Помещение в собственности, земля в аренде (5.6 соток) - есть возможность выкупа, дешево. Счетчики установлены для каждого арендатора отдельно. Электричество 30 кВт с возможностью увеличения.

Отопление местная котельная, канализация центральная.

*Окупаемость помещения менее 6 лет!! Один взрослый собственник!
Более подробная информация по телефону!! Есть приятный бонус покупателю!*

8 903 222-20-56

Написать сообщение

ⓞ Отвечает за несколько часов

КОЛИЗЕЙ

На Avito с декабря 2013
Агентство



Контактное лицо
Кирилл

Адрес
Московская область, Железнодорожный,
Советская, 27А

КОЛИЗЕЙ

Опытные специалисты компании «Коллизей» помогут в осуществлении любых операций, связанных с покупкой, продажей, арендой любой недвижимости.



97 объявлений агентства

Настенные газовые котлы

top-koteli.ru/Настенные-Котлы



Управление жилым домом - курсы

ун.мазо.рф



Реквизиты Direct

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_1080249114



АН Сидоров и партнеры
На Avito с октября 2014
Агентство



208 объявлений пользователя

Контактное лицо
Сидорова Кристина

Адрес
Московская область, Железнодорожный, деревня Павлино, 67



Площадь: 105 м²

Адрес: Московская область, Железнодорожный, деревня Павлино, 67

[Посмотреть карту](#)

Продам помещение свободного назначения

Мкр. Павлино

Новые дома

В помещении сделан качественный ремонт

Отдельный собственный вход

Рядом Магнит, Красное и белое

Развитая инфраструктура

Парковка возле здания

Запчасти для EISEMANN S 6401

zipgenerator.ru/eisemann_s6400



Управление жилым домом - курсы

ун.мазо.рф



Яндекс Директ

Настенные газовые котлы

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodno_naznacheniya_105_m_734584792

★ Помещение свободного назначения,
131 м²

№ 1133026999, размещено 24 ноября в 22:38 ☎ 1215 (+6)

130 000 ₪ в месяц

Залог 130 000 ₪



8 926 725-06-05

Написать сообщение

Elena

На Avito с апреля 2015

Агентство



2 объявления пользователя

Адрес

Московская область, Железнодорожный,
ул Адмирала Нахимова



Площадь: 131 м²

Адрес: Московская область, Железнодорожный, ул Адмирала Нахимова

[Посмотреть карту](#)

Сдается помещение 131 кв.м. после ремонта на втором этаже торгового центра. Есть возможность увеличения площади. Есть санузел, подводка воды, парковка. Под торговлю, услуги. Готовы рассмотреть ваши предложения. Центр микрорайона, на первом этаже- дикси.



Очистка воды из
скважины

Подбор фильтров on-line



Экодар

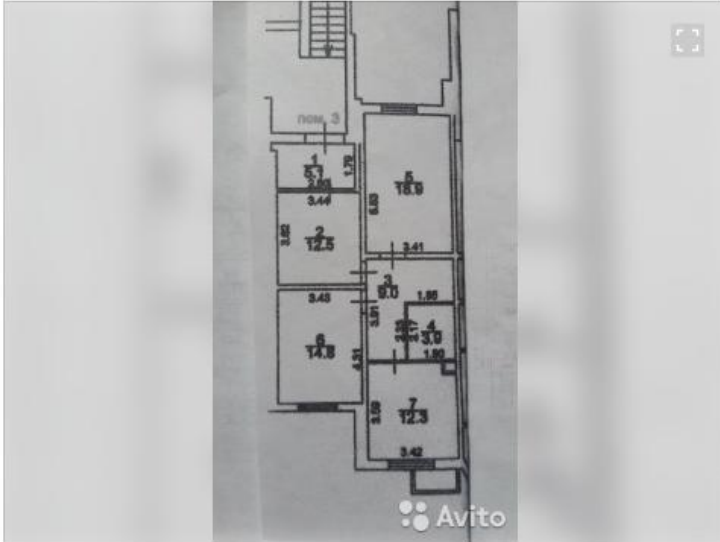
Франшиза сети пекарен

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_131_m_1133026999

☆ Помещение свободного назначения,
76,5 м²

№ 1018888672, размещено 23 ноября в 12:28 [1254 \(+5\)](#)

80 000 ₽ в месяц
Без налога



Площадь: 76.5 м²

Адрес: Московская область, Железнодорожный, мкр. Центр-2, ул. Поликахина д.3 [Посмотреть карту](#)

Предлагается в аренду помещение офисного типа в новом мкр.Центр-2, 3 комнаты с окнами - 18,9 кв.м., 14,8 и 12,3 кв.м., санузел - 3,9 кв.м., ресепшен - 12,5 + 5,1 кв.м., холл - 9 кв.м., высота потолков - 2,7,м..
Вход со стороны ул. Поликахина.
Делаем ремонт под арендатора!

8 926 208-88-42

[Написать сообщение](#)

МедикэА

На Avito с ноября 2014
Агентство



1 объявление пользователя

Контактное лицо

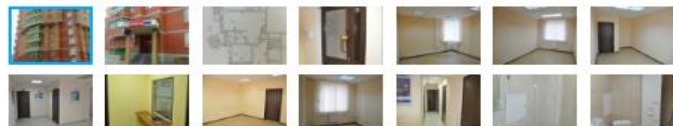
Михаил

Адрес

Московская область, Железнодорожный,
мкр. Центр-2, ул. Поликахина д.3



https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshenie_svobodnogo_naznacheniya_765_m_1018888672



Площадь: 125 м²

Адрес: Московская область, Железнодорожный, ул Некрасова, д.10

[Посмотреть карту](#)

Сдается помещение свободного назначения в центре города, по адресу : г. Железнодорожный, ул. Некрасова, д. 10. Помещение расположено на первом этаже жилого дома, свой отдельный вход. Помещение ранее сдавалось под банк. Арендная плата 100 000 руб. в месяц + коммунальные платежи (около) 7 000 руб. Комиссия 25 000 руб.

8 916 295-81-18

АН "МЕГАПОЛИС-СЕРВ...

На Avito с февраля 2016
Агентство



16 объявлений пользователя

Контактное лицо

Михаил

Адрес

Московская область, Железнодорожный,
ул Некрасова, д.10

Запчасти для Eisemann S 6401

zipgenerator.ru/eisemann_s6400



Франшиза сети пекарен «Добропек»

франшизапекарни.рф



https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshenie_svobodnogo_naznacheniya_125_m_1031721999

Станок производства профиля



245 000 руб штука

[ЭлМедиа Групп, ООО, Новосибирск, RU](#)

Сабирзянов Константин Вадимович, зам. Ген. Директора
на Флагма с 19 марта 2012

Тел: +7 (383) 217-XX-XX, +7 (923) 775-XX-XX, Факс: +7 (383) 375-XX-XX

<https://novosibirsk.flagma.ru/stanok-proizvodstva-profilya-o2947967.html>

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

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

Выписка № 0092 от "23" января 2013 года
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

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

Софронова Дмитрия Валерьевича

о том, что _____
Софронов Дмитрий Валерьевич
(Ф.И.О. оценщика)
является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой
(наименование некоммерческой организации)
организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»
и (не) включен в реестр оценщиков _____ "22" января 2013 года
(наименование)
за регистрационным № 02172 _____

и.о. Президента _____
по доверенности от 11.01.2013



В.Б. Шепелев

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

СОФРОНОВ
Дмитрий Валерьевич

ИНН 040801512648

является членом
Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

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

Основание: Протокол заседания Правления НП СРО «НКСО»
от «22» января 2013 года № 24

Президент

Ю.В. Школьников



Регистрационный № 02172 Дата внесения в реестр «22» января 2013 года

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-731-000217/17 ОТ 10.01.2017Г.

«10» января 2017г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-731-000217/17 от 10.01.2017г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) /Департамент Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

Алтайский край, Россия

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Софроню Дмитрий Валерьевич

Паспортные данные: 84 11 290845, Отделение ФМС России по РА в Майминском районе.
Адрес регистрации: 649100, Республика Алтай, Майминский район, с. Майма, ул. Ленина, д. 51

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»

Россия, Москва, ул. Петлинка, д.12, стр.2

ИНН: 7705042179

Р/С № 40701810500020106042, ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ», г. Москва

БИК 044525225, К/с 30101810400000000225

Филиал СПАО «ИНГОССТРАХ» в Алтайском крае

Россия, 658163, Алтайский край, Усть-Калмыцкий район, с. Кабыново, ул. Ползунова, д. 24

Тел.: (3852) 55-76-39

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЕ:

По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убыток, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате неправомерных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

С «10» января 2017 года по «09» января 2018 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

Договор страхования покрывает исключительно:
- требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в период страхования, за исключением Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации;

- действия (бездействия) Страхователя, приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.

ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:

Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере **Рублей 10 000 000,00 (десять миллионов Рублей)**.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

В соответствии с условиями Договора страхования № 433-731-000217/16 от 10.01.2017г.

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

Филиал СПАО «Ингосстрах» в Алтайском крае

От Страховщика: *В. И. Бунина*

и.о. заместителя директора филиала

на основании Договора страхования № 433-731-000217/16 от 10.01.2017г.



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1326

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 361749

Настоящий диплом выдан **Софроню**
Дмитрию Валерьевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 12 сентября 2011 по 25 мая 2012 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в национальном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Щолина»

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 мая 2012г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Софроню**

Дмитрия Валерьевича (фамилия, имя, отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии *В. И. Бунина*
Ректор (директор) *В. И. Бунина*

Город Уярнаия Год 2012



СЕРТИФИКАТ

**К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-731-002264/17 от 16.01.2017 г.**

«16» января 2017г.

Россия, Алтайский край

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-731-002264/17 от 16.01.2017г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и консалтинга»
649000, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Социалистическая, д.17
ИНН 0411162745
ОГРН 1130411000202
Телефон: 79835802199

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
ИНН: 7705042179.
Р/с № 40701810500020106042 ПАО СБЕРБАНК, г. Москва
БИК 044525225, К/с 30101810400000000225
Филиал СПАО «ИНГОССТРАХ» в Алтайском крае
Почтовый адрес: 656010, г. Барнаул, а/я 3555
Тел./факс: (3852) 55-76-39

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

С «16» января 2017 года по «15» января 2018 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

**(СТРАХОВАЯ СУММА)
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:**

Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере **10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.**

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с Договором №433-731-002264/17 от 16.01.2017г.

**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**

Филиал СПАО «Ингосстрах» в Алтайском крае

От Страховщика:  **В.И. Буянова**
Заместитель директора филиала СПАО
«Ингосстрах» в Алтайском крае
Доверенность №5244027-731/16 от 11.11.2016г.



М.П.