



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**«ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА»**

РФ, 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 46/2. Тел./факс: +7 (495) 923-46-83  
e-mail: [afb@afbmsk.ru](mailto:afb@afbmsk.ru), <http://www.afbmsk.ru>

## **ОТЧЕТ 0212/2016**

**Об оценке рыночной стоимости нежилого здания,  
общей площадью 1 972,60 кв.м., расположенного по  
адресу: Московская область, Истринский район, г.  
Дедовск, ул. Больничная, д. 4а**

**Дата проведения оценки: 22.12.2016**

**Дата составления отчета: 12.01.2017**

**Москва – 2017**



## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА»

РФ, 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 46/2. Тел./факс: +7 (495) 923-46-83  
e-mail: afb@afbmsk.ru, http://www.afbmsk.ru



«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

Д.В. Мосолкин/

«12» января 2017 г.

### СВОДКА ОСНОВНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

**Объект оценки:** нежилое здание - магазин, 2 - этажный (подземных этажей - 1), находящееся по адресу: Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. Больничная, д. 4а. Общая площадь 1 972,60 кв.м. Расположенное на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0020706:60, общей площадью 1 866,00 кв.м.

**Место расположения объекта оценки:** Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. Больничная, д. 4а.

**Собственник объекта оценки:** Муниципальное унитарное предприятие Истринского муниципального района «ЮБИЛЕЙНЫЙ» (МУП Истринского муниципального района «ЮБИЛЕЙНЫЙ») (ИНН 5017003200, ОГРН 1025001822900 от 19.02.1992). Адрес: Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. Больничная, д. 4а.

**Заказчики работы:** Конкурсного управляющего Привалова Юрия Николаевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 24.10.2016 г. по делу № А41-2097/16.

**Цели и задачи:** определение рыночной стоимости Объекта оценки.

**Назначение оценки:** определение рыночной стоимости объекта оценки с целью обеспечения возложенных на арбитражного управляющего обязанностей конкурсного управляющего в рамках Решения Арбитражного суда Московской области от 24.10.2016 г. по делу № А41-2097/16.

**Балансовая стоимость:** нет данных.

**Вид стоимости:** рыночная стоимость.

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы.

**Основание для проведения оценки:** Договор на проведение оценочных работ № 0212-И/2016 от 22.12.2016.

**Дата оценки (дата определения стоимости):** 22.12.2016.

**Дата осмотра (обследования) объекта оценки:** 22.12.2016.

**Период проведения работ по оценке:** 22.12.2016 – 12.01.2017 гг.

**Дата составления отчета:** 12.01.2017.

**Порядковый номер отчета:** 0212/2016.

**Место проведения оценки:** г. Москва.

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, на дату проведения оценки, с учетом НДС (округленно):**

**60 497 000,00 (Шестьдесят миллионов четыреста девяносто семь тысяч) рублей**

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, на дату проведения оценки, без учета**

**НДС (округленно):**

**51 268 000,00 (Пятьдесят один миллион двести шестьдесят восемь тысяч) рублей**

**Особые условия:** юридическая экспертиза прав не производилась.

Оценщик,  
Член НП «Палата судебных экспертов»  
член СРО РОО  
Степень участия в проекте: проведение расчетов,  
составление заключения



Мосолкин Д.В.

## СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ .....	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	5
1.2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	8
1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	9
1.4. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	10
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	12
1.6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....	12
1.7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ СТАНДАРТОВ .....	13
1.8. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	15
1.9. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	17
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	18
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
2.2. ОПИСАНИЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ .....	20
2.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО АНАЛИЗУ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
2.4. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ .....	21
2.5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	21
ГЛАВА 3. АЛИЗ РЫНКА .....	23
3.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР РФ (1 ПОЛУГОДИЕ 2016) .....	24
3.2. КРАТКАЯ ИНФОРМАЦИЯ О Г. ДЕДОВСК .....	27
3.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....	27
3.4. АРЕНДНЫЕ СТАВКИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПЛОЩАДИ И ПРОФИЛЯ АРЕНДАТОРА .....	31
3.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	32
3.6. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН .....	35
3.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА .....	37
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	38
4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ АНАЛИЗА .....	38
4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО .....	38
4.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ .....	39
ГЛАВА 5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....	41
5.1. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ .....	41
5.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) .....	41
5.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	42
5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	57
ГЛАВА 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	76
6.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	77
ГЛАВА 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЁННОЙ ОЦЕНКЕ .....	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	79
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	79
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИЛЛЮСТРАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....	104
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	119



## ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое здание - магазин, 2 - этажный (подземных этажей - 1), находящееся по адресу: Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. Больничная, д. 4а. Общая площадь 1 972,60 кв.м. Расположенное на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0020706:60, общей площадью 1 866,00 кв.м.
Объект оценки	Нежилое здание - магазин, 2 - этажный (подземных этажей - 1), находящееся по адресу: Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. Больничная, д. 4а. Общая площадь 1 972,60 кв.м. Расположенное на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0020706:60, общей площадью 1 866,00 кв.м.
<b>Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	
о имущественных правах	Право собственности. Источник информации: Свидетельство о государственной регистрации права Серия АБ 0608993 от 01.12.1999.
об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрированы.
о физических свойствах объекта оценки	Описание объекта оценки приведено в таблице 2.1.-1 настоящего Отчета. Источник: 1) Свидетельство о государственной регистрации права Серия АБ 0608993 от 01.12.1999. 2) Паспорт БТИ № 1222659 от 24.11.2006.
перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1) Свидетельство о государственной регистрации права Серия АБ 0608993 от 01.12.1999. 2) Паспорт БТИ № 1222659 от 24.11.2006.
балансовая стоимость	Нет данных.
об износе	Физический износ по результатам фактического осмотра составляет 40%.
об устареваниях	Физический износ по результатам фактического осмотра составляет 40%. Иных устареваний не выявлено.
Текущее использование	На дату проведения оценки и осмотра оцениваемые помещения используются под торговые помещения.
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки 0212-И/2016 от 22.12.2016.
<p><b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b></p> <p>В ходе выполнения оценочного задания (на основании Договора на оказание услуг по оценке работа включала установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки, анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области, выбор методологии проведения оценки, расчет рыночной стоимости объекта оценки, составление настоящего Отчета.</p> <p>Согласно п. 20 ФСО № 1 оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.</p> <p>Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.</p>	

Согласно п. 14 ФСО № 3:

«В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов».

В процессе работы оценщик, руководствуясь методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости объекта оценки и пришел к следующим выводам, указанным ниже.

*Допущения и ограничивающие условия*

Оценка рыночной стоимости объекта была проведена с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.
3. Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
4. Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки, фактов, влияющих на оценку, на состояние грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в Отчете.
8. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.
9. Оценщику не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

	<ol style="list-style-type: none"> <li>11. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.</li> <li>12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.</li> <li>13. Исходные данные, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, получаются из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.</li> <li>14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</li> <li>15. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем Отчете имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.</li> </ol>
<p><i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (п. 8е ФСО №3)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменяется в обязанность поиск таких факторов.</li> <li>– Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</li> <li>– Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.</li> <li>– Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Оценщиком с использованием программы Microsoft® Excel 2013. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании.</li> </ul>
<p><i>Доходный подход (ФСО-1 п.21)</i></p>	<p>Не применялся. Обоснованные причины в отказе содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.</p>
<p><i>Затратный подход (ФСО-1 п.23)</i></p>	<p>Применялся. Обоснованные причины в применении содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.</p>
<p><i>Сравнительный подход (ФСО-1 п.22)</i></p>	<p>Применялся. Обоснованные причины в применении содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.</p>
<p><i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (руб.), (с учетом НДС):</i></p>	

<i>Результат оценки затратным подходом, руб. с учетом НДС</i>	Не применялся
<i>Результат оценки доходным подходом, руб. с учетом НДС</i>	59 836 181
<i>Результат оценки сравнительным подходом, руб. с учетом НДС</i>	60 779 751
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС (ФСО-1 п.27)</i>	60 497 000,00 (Шестьдесят миллионов четыреста девяносто семь тысяч) рублей

## **1.2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

Оценка рыночной стоимости объекта была проведена с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.
3. Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
4. Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки, фактов, влияющих на оценку, на состояние грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в Отчете.
8. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.
9. Оценщику не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
11. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным,

судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.

13. Исходные данные, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, получаются из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.
14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
15. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем Отчете имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

### 1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В данном разделе содержатся ссылки и разъяснения относительно стандартов, применяемых Оценщиком при выполнении настоящей работы.

#### Федеральные стандарты оценки

Обязательность использования Федеральных стандартов оценки вытекает из статьи 15. «Обязанности оценщика» Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Информация о стандартах, действующих на территории Российской Федерации, приведена в таблице ниже. Данные стандарты содержат определения ряда терминов (виды стоимости, цели оценки, подходы оценки, методы оценки и т.п.), раскрывают суть подходов оценки, содержат требования к оформлению результатов оценки (подготовке отчетов). Кроме данных стандартов, требования к выполнению содержатся в Федеральном законе от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и некоторых других нормативных актах.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
<b>ФСО-1</b>	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.15 г.
<b>ФСО-2</b>	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.15 г.
<b>ФСО-3</b>	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.15 г.
<b>ФСО-4</b>	Федеральный стандарт оценки №4 «Определение кадастровой стоимости»	Приказ МЭР РФ №508 от 22.10.10 г. В Минюсте не зарегистрирован.
<b>ФСО-5</b>	Федеральный стандарт оценки №5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения»	Приказ Минэкономразвития России №328 от 04.07.11 г. В Минюсте не зарегистрирован.
<b>ФСО-6</b>	Федеральный стандарт оценки №6 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков»	Приказ Минэкономразвития России №628 от 07.11.11 г.
<b>ФСО-7</b>	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.14 г.
<b>ФСО-8</b>	Федеральный стандарт оценки №8 «Оценка бизнеса»	Приказ Минэкономразвития России №6326 от 01.06.15 г.
<b>ФСО-9</b>	Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога»	Приказ Минэкономразвития России №327 от 01.06.15 г.
<b>ФСО-10</b>	Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования»	Приказ Минэкономразвития России №328 от 01.06.15 г.



Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО-11	Федеральный стандарт оценки №11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности»	Приказ Минэкономразвития России №385 от 22.06.15 г.
ФСО-12	Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости»	Приказ Минэкономразвития РФ №721 от 17.11.2016
ФСО-13	Федеральный стандарт оценки №13 «Определение инвестиционной стоимости»	Приказ Минэкономразвития РФ №722 от 17.11.2016

Таким образом, при подготовке Отчета Исполнитель использовал следующие стандарты: ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7.

### Стандарты Российского общества оценщиков

Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО (ССО РОО 2015), протокол №07-р от 23 декабря 2015 г.

При подготовке Отчета Оценщики использовали данные стандарты в части не противоречащей Федеральному Закону №135-ФЗ и Федеральным стандартам оценки.

### Международные стандарты оценки

Международный комитет по стандартам оценки (МКСО) был создан в 1981 г. и представляет собой некоммерческую организацию, объединяющую профессиональные ассоциации оценщиков по всему миру. В настоящий момент Комитет имеет 74 членов органов из 54 стран. Основной задачей Комитета является разработка и опубликование Международных стандартов оценки, а также гармонизация стандартов различных государств. МКСО предпринял несколько пересмотров МСО. Эти редакции были опубликованы в 1985, 1994/97, 2000, 2001, 2003, 2005, 2007, 2008 и 2011 г.

В 2011 г. была опубликована последняя редакция МСО. Перевод Стандартов на русский язык был выполнен Российским обществом оценщиков и опубликован в 2013 г. Информацию о первоначальном одобренном тексте Стандартов на английском языке можно получить на интернет-сайте МКСО: [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org). Стандарты формулируют общие понятия и принципы оценки. При подготовке Отчета Оценщики использовали данные стандарты в части не противоречащей Федеральному Закону №135-ФЗ и Федеральным стандартам оценки.

## 1.4. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

### Виды стоимости

В соответствии с договором № 0212-И/2016 от 22.12.2016. Оценщик определяет рыночную стоимость Объекта оценки.

«Рыночная стоимость» (РС) – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения (МСО 2011).

Рыночная стоимость в контексте Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. определяется следующим образом:

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

### **Термины и определения**

**«Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)»** – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (**ФСО-1**).

**«Доходный подход»** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (**ФСО-1**).

**«Затратный подход»** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (**ФСО-1**).

**«Затраты»** – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

**«Итоговая величина стоимости»** – стоимость объекта оценки рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (**ФСО-1**).

**«Недвижимое имущество, недвижимость»** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

**«Объект оценки»** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**«Подход к оценке»** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом проведения оценки объекта оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (**ФСО-1**).

**«Результат оценки»** – итоговая величина стоимости объекта оценки.

**«Сделка»** – действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

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

**«Сравнительный подход»** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**«Стоимость объекта оценки»** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта

оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО-2).

«Цель оценки» – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (ФСО-2).

«Цена объекта оценки» – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной и предполагаемой сделки (ФСО-1).

### **1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ**

- При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
- Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
- Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Оценщиком с использованием программы Microsoft® Excel 2013. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании.

### **1.6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА**

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

**1 этап.** Определение задачи оценки

- 1.1. Цель оценки
- 1.2. Вид определяемой стоимости
- 1.3. Установление имущественных прав
- 1.4. Дата оценки

**2 этап.** Составление плана и договора на проведение оценки

- 2.1. Источники информации
- 2.2. Выбор методов оценки
- 2.3. Затраты на проведение оценки
- 2.4. Денежное вознаграждение за проведение оценки
- 2.5. Составление договора на оценку

**3 этап.** Сбор и анализ информации

- 3.1. Физическая инспекция объекта оценки
- 3.2. Юридическое описание объекта оценки
- 3.3. Физические характеристики и местоположение
- 3.4. Экономическая информация
- 3.5. Проверка достоверности информации
- 3.6. Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации

**4 этап.** Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

- 4.1. Правовая обоснованность выбранного варианта использования
- 4.2. Физическая осуществимость
- 4.3. Экономическая целесообразность
- 4.4. Наивысшая стоимость объекта оценки

**5 этап.** Расчет рыночной стоимости объекта



5.1. Описание процедуры оценки

5.2. Выбор подходов к оценке. Мотивированный отказ от использования того или иного подхода по видам имущества.

5.3. Выбор метода и оценка в рамках выбранных подходов

5.4. Определение рыночной стоимости

**6 этап.** Согласование результатов выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

6.1. Проверка полученных данных о величине стоимости

6.2. Выведение итоговой величины рыночной стоимости

**7 этап.** Составление развернутого письменного отчета об оценке.

## **1.7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ СТАНДАРТОВ**

В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, 2, 3, 7), «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015г), Международными стандартами оценки 2011, лица, подписавшие настоящий Отчет, заявляют о нижеследующем:

- Оценщик, подписавший данный Отчет, является членом признанной национальной оценочной ассоциации – Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», которая обеспечивает соблюдение стандартов квалификации, компетенции, опыта, этики и раскрытия данных при оценке.
- Оценщик, подписавший данный Отчет, в своей работе следует этическим принципам и профессиональным требованиям Правил деловой и профессиональной этики РОО (СНМД РОО 02-011-2015).
- Анализ, мнения и выводы Оценщика были получены, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, Сводом стандартов оценки Российского Общества Оценщиков и действующим российским законодательством.
- Все допущения, лежащие в основе оценки и сформулированные в Отчете, разумны.
- Оценщик, подписавший данный Отчет, обладает всем необходимым образованием для осуществления оценочной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- Оценщик обладает необходимой квалификацией и опытом для выполнения оценки, знает, понимает и может правильно использовать те признанные методы и способы, которые необходимы для получения надежной оценки.
- Оценщик регулярно проходит профессиональные программы повышения квалификации.
- Оценщик не имеет существенных отношений с Заказчиком, с агентами, действующими от имени Заказчика или же субъекта, выдавшего задание на оценку.
- Оценщик поддерживает высокий стандарт правдивости и четкости и ведет свою деятельность таким образом, чтобы не причинить вред своим клиентам, общественности, своей профессии или своей национальной профессиональной оценочной ассоциации.
- Оценщик действует легально и придерживается законов и правил Российской Федерации.
- Оценка производится с должной осмотрительностью и соблюдением конфиденциальности.
- Оценщик выполняет оценку строжайше независимым образом, объективно, беспристрастно и без злоупотребления во благо личных интересов.
- Оценщик не полагается на существенную информацию, предоставленную клиентом или какой-либо другой стороной, без надлежащего уточнения или подтверждения из независимого источника кроме тех случаев, когда существенность или степень такого доверия сообщается в отчете об оценке в качестве ограничительного условия.
- Все факты, представленные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий.

- Публикация Отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика осуществляется только с его письменного согласия.
- Оценщик не имеют, ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в оцениваемой собственности, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Никто, кроме специально указанных лиц, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке данного Отчета.

Оценщик,  
Член НП «Палата судебных экспертов»  
член СРО РОО  
Степень участия в проекте: проведение расчетов  
составление заключения



Мосолкин Д.В.

## 1.8. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Нежилое здание - магазин, 2 - этажный (подземных этажей - 1), находящееся по адресу: Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. Больничная, д. 4а. Общая площадь 1 972,60 кв.м. Расположенное на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0020706:60, общей площадью 1 866,00 кв.м.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости объекта оценки с целью обеспечения возложенных на арбитражного управляющего обязанностей конкурсного управляющего в деле № А41-2097/16 от 24.10.2016 г. о банкротстве в отношении МУП Истринского муниципального района «ЮБИЛЕЙНЫЙ» (ИНН 7701937027 ОГРН 1117746863651).
Определение вида стоимости, подлежащей оценке	Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (п. 6, Федерального стандарта оценки №2 (ФСО №2), утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 255 от 20 июля 2007 года).
Используемые в Отчете стандарты оценки	Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611. Свода Стандартов и Правил РОО 2015.
Дата оценки	текущая
Срок проведения оценки	10 (Десять) рабочих дней
Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.</li> <li>3. Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.</li> <li>4. Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.</li> <li>5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки, фактов, влияющих на оценку, на состояние грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</li> <li>6. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.</li> <li>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в Отчете.</li> <li>8. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с</li> </ol>

	<p>определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.</p> <p>9. Оценщику не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.</p> <p>10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.</p> <p>11. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.</p> <p>12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.</p> <p>13. Исходные данные, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, получаются из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.</p> <p>14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>15. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем Отчете имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.</p>
<p>Форма Отчета и объем исследования</p>	<p>Отчет на русском языке в двух экземплярах, включающий в себя в т.ч. следующую информацию и/или разделы:  основные факты и выводы;  задание на оценку;  сведения о заказчике оценки и об Исполнителе;  допущения и ограничительные условия, использованные Исполнителем при проведении оценки;  применяемые стандарты оценочной деятельности  описание объекта оценки;  анализ рынка объекта оценки;  описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов;  согласование результатов.</p>
<p>Особые условия</p>	<p>При подписании Договора Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Исполнителя, требованиях к договору об оценке и Отчету об оценке, с Федеральными стандартами оценки.</p> <p>Согласно п. 30 ФСО-7 – «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».</p> <p>Суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость не производится.</p>

### 1.9. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p><i>Сведения о Заказчике оценки (организационно-правовая форма, полное наименование, основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН, Место нахождения)</i></p>	<p>Муниципальное унитарное предприятие Истринского муниципального района «ЮБИЛЕЙНЫЙ» (МУП Истринского муниципального района «ЮБИЛЕЙНЫЙ») (ИНН 5017003200, ОГРН 1025001822900 от 19.02.1992). Адрес: Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. Больничная, д. 4а.</p> <p>Конкурсный управляющий Привалов Юрий Николаевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 24.10.2016 г. по делу № А41-2097/16.</p>
<p><i>Сведения об Оценщике</i></p>	<p>Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка для Бизнеса» в лице генерального директора Мосолкина Д.В. Юридический и фактический адрес: 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 46/2 стр. 1. ИНН 7701937027, КПП 770901001, Р/с 40702810538290014757 в Сбербанке России ОАО Стромьинское ОСБ 5281, К/с 30101810400000000225, БИК 044525225, ОГРН 1117746863651 от 30.10.2011.</p> <p>Сведения об Оценщике: При проведении оценки в качестве эксперта – оценщика выступал:</p> <p>Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем - Мосолкин Дмитрий Вячеславович.</p> <p>Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1, Телефон/Факс: (495) 267-4602); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 005413;</p> <p>Членство в НП «Палата судебных экспертов» № 1581 от 26.03.2013.</p> <p>Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии имени Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Дата окончания – 28 февраля 2001 года, Диплом ПП № 409205, регистрационный № 2072-1Д.</p> <p>Страхование гражданской ответственности – страховой полис № 160С0В40R4819 выдан ОАО «Военная страховая компания». Срок действия Договора страхования с 28 ноября 2016 г. по 27 ноября 2017 г; страховая сумма 2 000 000 рублей.</p> <p>Стаж в оценочной деятельности: 16 лет.</p> <p>Место нахождения: 101000 г. Москва, ул. Мясницкая д.46,стр.1.</p> <p>Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета.</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки. ФСО-3, п.3в</p>	<p>Иные специалисты не привлекались</p>

## ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО-3 п. 8 (е)

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- ✓ количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- ✓ данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать, в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;
- ✓ количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
- ✓ информация о текущем использовании объекта оценки;
- ✓ другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

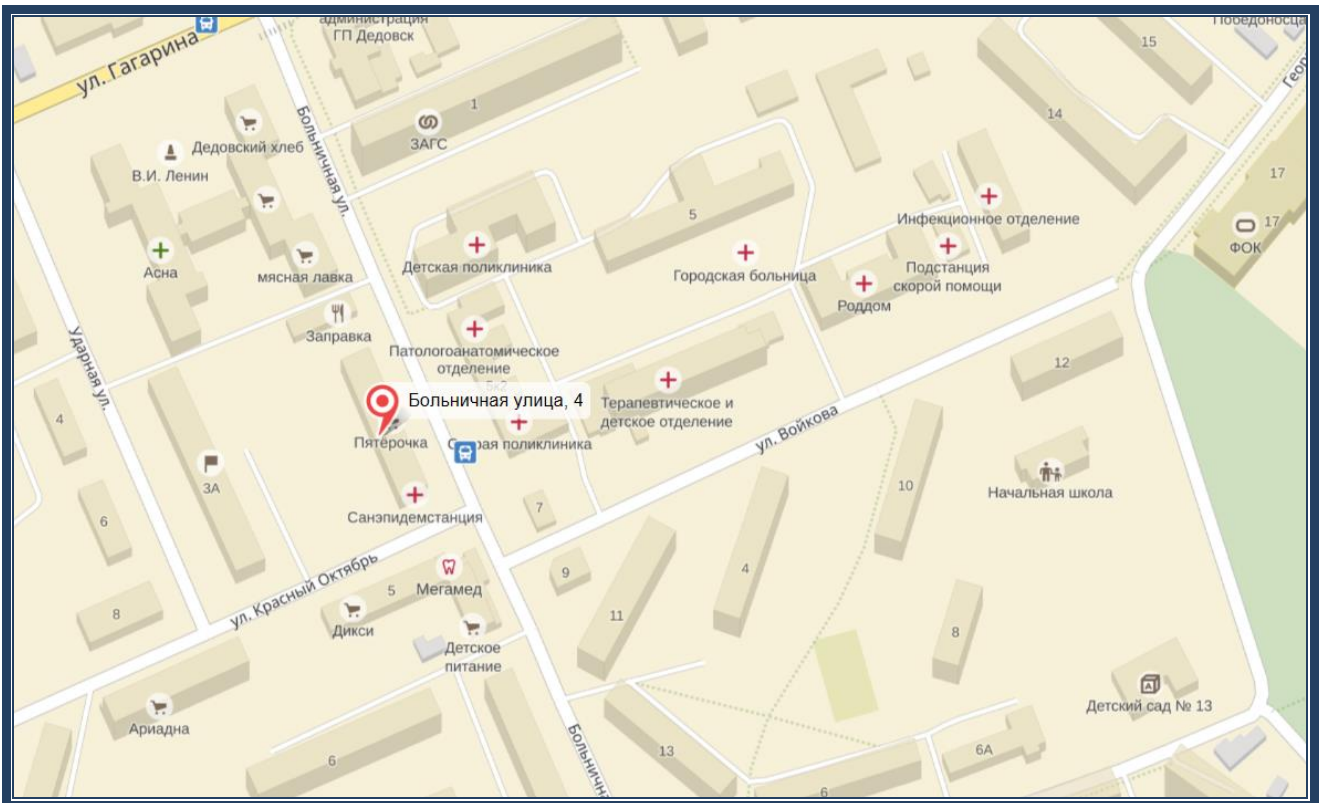
**Таблица 2-1 Характеристика объекта оценки**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Место нахождения объекта оценки	Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. Больничная, д. 4а
Год постройки	1970
Этажность здания	2
Общая площадь, кв.м.	1 972,60
Строительный объем, куб.м.	7 894,00
Назначение здания, в котором расположены оцениваемые помещения	Помещения торгового назначения
Объекты оценки	Нежилое здание - магазин, 2 - этажный (подземных этажей - 1), находящееся по адресу: Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. Больничная, д. 4а. Общая площадь 1 972,60 кв.м. Расположенное на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0020706:60, общей площадью 1 866,00 кв.м.
Шоссе	Волоколамское
Удалённость о МКАД, км.	20
Вид права на здание	Собственность
Вид оцениваемого права	Собственность
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок:	Не зарегистрированы
<b>Описание</b>	
Рельеф участка, на котором расположено здание	Рельеф участка имеет спокойный характер, форма участка правильная. Характеристики участка дополнительных обременений для его стоимости не создают
Наличие парковки	Общественная парковка у здания
Подъездные пути	Асфальтированные
Доступ на общественном и частном транспорте	Есть
Окружающая застройка	Жилая
Коммуникации	Электричество, газ, центральный водопровод, телефон

На рисунке 2-1. представлено место нахождения оцениваемого здания на карте г. Дедовск.

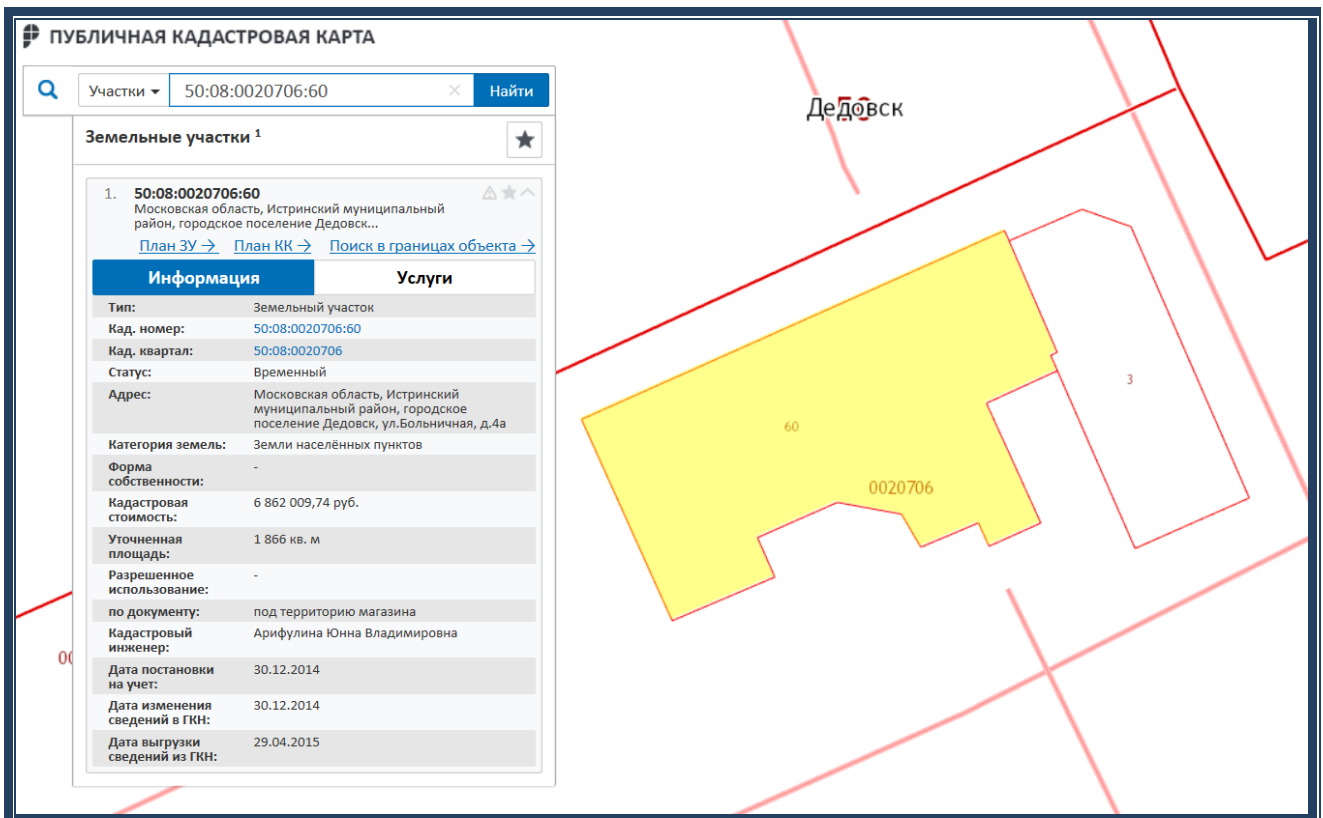


Рисунок 2-1. Место нахождения оцениваемого задания



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 2-2. Схема расположения земельного участка, с кадастровым номером 50:08:0020706:60



Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru/>

**Таблица 2-2 Описание земельного участка, на котором расположено здание**

Вид права	Собственность
Кадастровый номер	50:08:0020706:60
Площадь, кв.м.	1 866,00
Адрес	Московская область, Истринский муниципальный район, городское поселение Дедовск, ул. Больничная, д.4а
Категория земли	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под территорию магазина
Кадастровая стоимость, руб.	6 862 009,74

**Таблица 2-3 Акт осмотра объекта оценки**

№ п/п	Адрес объекта	Лица, участвующие в осмотре	Дата осмотра	Результаты осмотра объекта оценки и заключение по результатам осмотра
1	Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. Больничная, д. 4а	Мосолкин Д.В.	22.12.2016	На дату проведения оценки и осмотра оцениваемые помещения используются по торговые помещения

Допущение. В процессе осмотра Исполнитель не занимался измерениями физических параметров осматриваемых объектов (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемых объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, неисправностей, на отсутствие внутренних механизмов, узлов, агрегатов, которые не идентифицируемы визуально).

Фотоматериалы, характеризующие вид и состояние объекта оценки приведены в приложении к настоящему Отчету.

### **2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЙ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

- 1) Свидетельство о государственной регистрации права Серия АБ 0608993 от 01.12.1999.
- 2) Паспорт БТИ № 1222659 от 24.11.2006.

#### **Перечень источников внешней информации:**

- 1) Официальный сайт Банка России. ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru));
- 2) База данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости «Циан», «Авито» (Источники - [www.cian.ru](http://www.cian.ru); [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.an-estate.ru](http://www.an-estate.ru)) и др.;
- 3) Справочник Ко-Инвест «Общественные здания», Укрупненные показатели стоимости строительства 2014 г.
- 4) Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: Институт экономической политики имени Е.Т. Гайдара (Институт Гайдара), <http://www.iер.ru>);
- 5) Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

### **2.2. ОПИСАНИЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ**

Оценка выполнена исходя из следующих предположений:

- 1) Оцениваемое здание оценивается исходя из прав собственности.
- 2) Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

### **2.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО АНАЛИЗУ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Все недвижимое имущество зарегистрировано в установленном порядке и, как следствие, пригодно для целей указанных в настоящем Отчете.



## 2.4. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

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

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

Информация считается достоверной, если данная 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.

Анализ достаточности и достоверности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов.

Оценщиком произведена проверка всей рыночной информации, использованной при проведении оценки.

Использованная при расчетах рыночной стоимости информация является достоверной, данная 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.

Оценщиком произведена проверка используемых в расчетах данных, и он подтверждает, что вся используемая информация точна и что условия продажи совместимы с требованиями, соответствующими рыночной стоимости.

## 2.5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

### Этапы оценки

**1 этап.** Определение задачи оценки

- 1.1. Цель оценки
- 1.2. Вид определяемой стоимости
- 1.3. Установление имущественных прав
- 1.4. Дата оценки

**2 этап.** Составление плана и договора на проведение оценки

- 2.1. Источники информации
- 2.2. Выбор методов оценки
- 2.3. Затраты на проведение оценки
- 2.4. Денежное вознаграждение за проведение оценки
- 2.5. Составление договора на оценку

**3 этап.** Сбор и анализ информации

- 3.1. Физическая инспекция объекта оценки
- 3.2. Юридическое описание объекта оценки
- 3.3. Физические характеристики и местоположение
- 3.4. Экономическая информация
- 3.5. Проверка достоверности информации
- 3.6. Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации

**4 этап.** Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

- 4.1. Правовая обоснованность выбранного варианта использования
- 4.2. Физическая осуществимость

4.3. Экономическая целесообразность

4.4. Наивысшая стоимость объекта оценки

**5 этап.** Расчет рыночной стоимости объекта

5.1. Описание процедуры оценки

5.2. Выбор подходов к оценке. Мотивированный отказ от использования того или иного подхода по видам имущества.

5.3. Выбор метода и оценка в рамках выбранных подходов

5.4. Определение рыночной стоимости

**6 этап.** Согласование результатов выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

6.1. Проверка полученных данных о величине стоимости

6.2. Выведение итоговой величины рыночной стоимости

**7 этап.** Составление развернутого письменного отчета об оценке.

## ГЛАВА 3. АЛИЗ РЫНКА

Анализ окружения объекта оценки производится с учетом следующих требований:

ССО РОО 2-05-2015 5.7.1. Общеэкономические данные собираются на уровне района, города, региона и даже национальном и международном уровнях в зависимости от рассматриваемого имущества. Для лучшего понимания ситуации с конкретным имуществом исследуются социальные, экономические, политические и экологические факторы, которые способны влиять на рыночную стоимость (или иной тип стоимости в соответствии с определением). Следует также детально изучить любые другие специфические факторы.

ССО РОО 2-05-2015 5.7.2. Данные, специфические для имущества, т.е. те, которые имеют более прямое отношение к оцениваемому имуществу или к сопоставимому имуществу, также должны быть собраны и исследованы. Сюда входят данные о конкретном месторасположении имущества и улучшениях, данные о затратах и амортизации, данные о доходах и расходах, данные о ставке капитализации и доходности, история нахождения в собственности и использования и другая информация, которая признается значимой и обычно принимается в расчет соответствующими покупателями и продавцами в их переговорах и сделках.

ССО РОО 2-05-2015 5.7.3. Данные о спросе и предложении, характеризующие наиболее вероятный рынок для данного имущества. Их анализ проводится для того, чтобы получить перечень объектов имущества, которые конкурируют с рассматриваемым имуществом за долю на рынке.

Также анализируются данные об объектах, которые могут быть приспособлены, или о новых объектах имущества, которые будут построены и которые, соответственно, увеличат конкурентное предложение. Анализ рынков проводится с целью установления рыночных тенденций, связи между спросом и предложением, ставок поглощения и другой специфической для рынка информации.

ФСО-1 п. 18. Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

ФСО-3 п. 8 (ж). Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

ССО РОО 2-02-2015 п. 5.1.8. В отчет нужно включить: описание анализируемой информации и данных; описание проведенных исследований рынка, использованных подходов к оценке и процедур оценки; а также рассуждения в обоснование анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете.

ССО РОО 2-05-2015 п. 5.7.3, данные о спросе и предложении, характеризующие наиболее вероятный рынок для данного имущества. Их анализ проводится для того, чтобы получить перечень объектов имущества, которые конкурируют с рассматриваемым имуществом за долю на рынке.

Также анализируются данные об объектах, которые могут быть приспособлены, или о новых объектах имущества, которые будут построены и которые, соответственно, увеличат конкурентное предложение. Анализ рынков проводится с целью установления рыночных тенденций, связи между спросом и предложением, ставок поглощения и другой специфической для рынка информации.

ССО РОО 2-05-2015 п. 5.23.1 Оценщик должен: исследовать рынок, чтобы найти надлежащую

рыночную информацию по аналогичным объектам имущества, которые конкурируют с рассматриваемым за долю на рынке; эта информация будет различна для различных типов имущества, однако она обычно включает тип имущества, дату продажи, размеры, местоположение, зонирование и другую имеющую отношение к оценке информацию.

### **3.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР РФ (1 полугодие 2016)**

Всемирный банк пересмотрел прогноз цен на нефть в сторону повышения, увеличив прогнозную цену до 41 доллара США за баррель в 2016 году и 50 долларов США за баррель в 2017 году (в январе 2016 года прогнозная цена нефти составляла, соответственно, 37 и 48 долларов за баррель). После того, как в январе цены на нефть упали ниже 30 долларов за баррель, в апреле они снова выросли и к началу мая достигли 44 долларов за баррель.

Этот рост был обусловлен высоким спросом на сырую нефть со стороны Китая, перебоями с поставками нефти в ряде стран и ослаблением американского доллара. Однако, несмотря на такое возобновление роста, на рынке по-прежнему существует избыток предложения на фоне больших запасов нефти, особенно в США. В феврале 2016 года запасы нефти в странах-членах ОЭСР достигли рекордно высокого уровня - 1,23 миллиарда баррелей. В результате падения нефтяных цен, наблюдавшегося с 2014 года, число буровых установок во всем мире сократилось почти на 60% по сравнению с максимумом, достигнутым в ноябре 2014 года.

В отличие от этого, число буровых установок в нефтедобывающих странах Персидского залива увеличилось за тот же период на 13%, что подтверждает готовность крупнейших государств-членов ОПЕК защищать свою долю на рынке. Предложение ведущих членов ОПЕК и стран, не входящих в ОПЕК, заморозить объем добычи нефти на январском уровне не получило поддержки на Дохийской встрече, состоявшейся 17 апреля.

В результате повышения прогноза цен на нефть Всемирный банк улучшил прогноз темпов роста российской экономики в 2016 году до -1,2 процентов. Предполагается, что в 2017 году возобновится положительный рост ВВП в размере 1,4%. Такой пересмотр прогноза связан с меньшим сокращением потребления в 2016 году и более высокими темпами восстановления потребления в 2017 году, что во многом обусловлено повышением прогнозных цен на нефть. Более высокие цены на нефть и предстоящие сентябрьские выборы в Государственную думу могут также вызвать давление на бюджет и привести к увеличению расходов - например, к повторной индексации пенсий во второй половине 2016 года.

Аналогичный сценарий может наблюдаться в следующем году, который предшествует выборам Президента. Укрепление рубля по отношению к доллару в пропорциональном отношении оказалось меньше роста цен на нефть. В апреле средняя цена нефти марки Brent выросла по сравнению с мартом на 9,5%, а по сравнению с февралем - в общей сложности, почти на 30%. Рубль укрепился по отношению к доллару, соответственно, на 5,6% и 16,0%. Инвесторы по-прежнему проявляют осторожность в отношении инвестиций в рублевые активы, несмотря на привлекательную доходность. В то же время, спрос на иностранную валюту оставался повышенным в связи с некоторым увеличением объема платежей по внешнему долгу: согласно оценкам, во втором квартале текущего года они составят 19,2 млрд долларов США (в первом квартале - 13,9 млрд долларов США).

Курсы валют и акций развивающихся стран снова повысились, хотя экономический рост оставался вялым, особенно в странах-экспортерах сырья. После нескольких месяцев оттока инвестиций инвесторы снова проявили интерес к активам развивающихся стран в связи со стабилизацией цен на сырье и американского доллара. Курсы акций, облигаций и валют других развивающихся стран снова повысились на фоне возобновившегося притока капитала. В целом, в первом квартале 2016 года развивающиеся страны привлекли на международных рынках облигаций 61 млрд долларов США, в том числе, 30 млрд долларов США в марте. В условиях снижения стоимости заимствований в еврозоне растет привлекательность рынков долговых обязательств, деноминированных в евро.

В первом квартале 2016 года развивающиеся страны разместили еврооблигации на сумму около 20 млрд долларов США, что на 56% больше, чем в первом квартале предыдущего года. Готовятся новые выпуски государственных облигаций Эквадора, Гватемалы, Кении, Малайзии, Польши и Шри Ланки. Тем не менее, ухудшение базовых экономических показателей и рейтингов ряда стран-экспортеров сырья вызывает дальнейший рост стоимости финансирования для этих стран. При этом в первом квартале 2016 года экономический рост в развивающихся странах-экспортерах сырья был ниже среднего

исторического уровня и намного меньше, чем в странах-импортерах сырья. В марте индексы деловой активности в обрабатывающей промышленности несколько повысились по сравнению с февральским минимумом, но, в целом, в странах-экспортерах сырья они оставались в нижней части посткризисной шкалы.

В апреле произошла стабилизация потребительских цен. Индекс потребительских цен за 12 месяцев в апреле оставался на прежнем уровне (7,3%), однако рост базовой инфляции немного замедлился (7,6% вместо 8,0% в марте). В то же время, годовая продовольственная инфляция, которая в марте составила 5,2%, в апреле выросла до 5,3%.

В виду медленного изменения общей инфляции Банк России не решил возобновлять цикл кредитно-денежной либерализации: на заседании Совета директоров, состоявшемся 29 апреля, ключевая ставка была сохранена на уровне 11%. Однако, как было отмечено, в случае дальнейшего снижения инфляции Банк России возобновит постепенное снижение ключевой ставки.

В марте наблюдалось дальнейшее восстановление промышленного производства и сектора услуг. Темпы сокращения совокупного промышленного производства снизились с 4,0% в последнем квартале 2015 года (средний уровень к соответствующему периоду предыдущего года) до 1,1% в первом квартале текущего года. Такое улучшение было отчасти обусловлено продолжающимся ростом промышленного производства с учетом сезонности, который составил, нарастающим итогом, 1,1% по сравнению с концом 2015 года.

Положительный рост реальной заработной платы в феврале-марте (в среднем, на 1,1%) помог поддержать спрос на услуги: в первом квартале сокращение оборота в розничной торговле замедлилось до 5,4% к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с 12,7% в четвертом квартале 2015 года. Сокращение в других сегментах сектора услуг замедлилось в первом квартале до 1,4% к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с 2,7% в четвертом квартале 2015 года. Более того, опрос предприятий, который проводит Росстат, свидетельствует о том, что настроения предпринимателей улучшаются уже четвертый месяц подряд, хотя все еще остаются в зоне отрицательных значений.

В марте объем кредитования частного сектора сократился на 1,4% в реальном выражении к соответствующему периоду предыдущего года, при том, что в феврале падение составило 0,5%. Такое ухудшение ситуации было во многом связано с более низкими темпами роста кредитования предприятий, которые снизились в реальном выражении с 3,6% в феврале (к соответствующему периоду предыдущего года) в феврале до 1,8% в марте. При этом темпы сокращения кредитования домохозяйств оставались высокими: в феврале они составили 11,7% в реальном выражении к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с 10,1% в марте.

В банковской системе сохраняется достаточный уровень капитализации, однако доля проблемных кредитов в общем объеме кредитования продолжает расти. Доля проблемных кредитов выросла с 8,3% в конце 2015 года до 8,8% в феврале, и в текущем году ожидается дальнейшее ухудшение качества банковских активов. Предполагается сохранение низких показателей кредитования предприятий в секторе недвижимости, строительстве и торговле, кредитования малого и среднего бизнеса, а также потребительского кредитования. Несмотря на недостаточный уровень капитализации некоторых банков, который не позволяет им увеличивать расходы на создание резервов (особенно, если банк предоставил большой объем кредитов физическим лицам или кредитов предприятиям в иностранной валюте), совокупный показатель достаточности капитала оставался на уровне 12,1%, т.е. выше минимально допустимого значения норматива, равного 8,0%.

Ключевые показатели финансовой эффективности российских банков остаются низкими: доходность капитала составляет 2,9%, доходность активов - 0,3%. Решение Агентства по страхованию вкладов увеличить размер отчислений банков в фонд страхования вкладов на 20%, скорее всего, окажет дополнительное давление на и без того низкую рентабельность банков. Необходимость такого решения была обусловлена растущей потребностью АСВ в государственных средствах, поскольку отчисления банков не покрывают расходов, связанных с банкротством банков. Банк России продолжал отзываться лицензии у проблемных банков, в результате чего общее число банков сократилось с 733 в декабре 2015 года до 707 в апреле 2016 года.

В апреле агентство Fitch Ratings подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента Российской Федерации в иностранной и национальной валютах на уровне «BBB-» с негативным прогнозом. Эти рейтинги отражают сильные позиции внешнего и суверенного баланса России и низкие потребности в



финансировании на фоне структурных слабостей, низкого потенциала роста и геополитической напряженности. Внешние риски для России за последние 12 месяцев существенно уменьшились, а опасения резкого расходования международных резервов в условиях оттока капитала и необходимости погашения значительных долговых обязательств снизились.

В первом квартале 2016 года цены на нефть стали причиной ухудшения состояния счета текущих операций России, что совпало с заметным сокращением чистого оттока капитала. В связи с 40%-ным падением нефтяных цен в первом квартале 2016 года (к соответствующему периоду предыдущего года) сальдо счета текущих операций сократилось до 11,7 млрд долларов США по сравнению с 30 млрд долларов США в первом квартале 2015 года.

Низкие цены на нефть и другие виды сырья привели к сокращению нефтяного и ненефтяного экспорта на 42% и 23%, соответственно; при этом дальнейшее сокращение импорта (на 15%) оказалось недостаточным для того, чтобы компенсировать падение объемов экспорта, что вызвало заметное ухудшение торгового баланса. В то же время, уменьшение чистого оттока капитала способствовало сокращению дефицита счета операций с капиталом и финансовыми инструментами с 37,5 млрд долларов США в первом квартале 2015 года до 7,5 млрд долларов США в первом квартале 2016 года.

Основным компонентом чистого оттока капитала были платежи по внешнему долгу. Для российских банков ставка рефинансирования долга была практически равна нулю, а для погашения задолженности использовались чистые международные активы.

Предприятия рефинансировали около 90% своих долгов и при этом почти в два раза сократили приобретение чистых международных активов (до 3,8 млрд долларов США в годовом исчислении).

Банк России увеличил свои международные резервы, после того как банки выплатили 5,6 млрд долларов США, полученные через валютное РЕПО. В январе-марте 2016 года первичный профицит федерального бюджета оставался на уровне, близком к уровню марта прошлого года, поскольку сокращение расходов компенсировало резкое падение нефтяных доходов. В конце марта дефицит федерального бюджета составлял 2,7% ВВП (в марте 2015 года - 2,9% ВВП).

В первом квартале 2016 года доходы федерального бюджета сократились на 4,0% ВВП к соответствующему периоду предыдущего года (в первом квартале 2015 года - 19,1%). Это было преимущественно обусловлено сокращением нефтяных доходов на 3,4% ВВП (до 5,7% ВВП) в связи с падением цены нефти марки Urals с 52,8 долларов за баррель в январе-марте 2015 года до 32,0 долларов за баррель в январе-марте 2016 года. При этом объем первичных расходов был меньше, чем в первом квартале 2015 года, когда правительство активно финансировало расходы в начале финансового периода. В марте 2016 года первичные расходы федерального бюджета составили 17,8% ВВП, что на 4,2% ВВП меньше, чем в первом квартале предыдущего года.

За этот период расходы правительства сократились в номинальном выражении по всем направлениям, за исключением расходов на социальную политику и управление.

Двумя самыми крупными статьями расходов в январе-марте 2016 года были социальные расходы (34,8% первичных расходов) и национальная оборона (27,5% первичных расходов). Ненефтяной дефицит бюджета сократился с 12,4% ВВП в первом квартале 2015 года до 8,9% ВВП в первом квартале 2016 года. В апреле, впервые с начала 2016 года, правительство использовало средства Резервного фонда, чтобы профинансировать дефицит федерального бюджета в размере 390 млрд рублей (5,8 млрд долларов США), в результате чего Резервный фонд сократился до 45 млрд долларов США по состоянию на 1 мая 2016 года.

Правительство отложило выпуск еврооблигаций в объеме 3 млрд долларов США. В условиях санкций и неофициального давления на ведущие банки с тем, чтобы они отказались от участия в организации этого выпуска, правительство не смогло найти достаточно крупные банки, готовые гарантировать размещение облигаций, и привлечение организаций, оказывающих клиринговые услуги, стало проблематичным.

Запланированный выпуск облигаций мог бы профинансировать всего лишь около десяти процентов дефицита бюджета текущего года, однако связанное с санкциями давление может также оказать отрицательное воздействие на планы России по привлечению финансирования за счет приватизации.

*Источник информации: <http://pubdocs.worldbank.org/pubdocs/publicdoc/2016/5/879711463669738161/Russia-Monthly-Economic-Developments-May-2016-rus2.pdf>*

### 3.2. КРАТКАЯ ИНФОРМАЦИЯ О Г. ДЕДОВСК

Дедовск - город районного подчинения в Истринском районе Московской области России, крупнейший населённый пункт в муниципальном образовании городское поселение Дедовск. Население - 29 436 чел. (2016).

Находится в 38 км к северо-западу от Москвы (от нулевого километра), в 18 км от МКАД, в 20 км от районного центра - Истры, на Волоколамском шоссе. На территории города находятся три остановки Рижского направления Московской железной дороги: платформа Малиновка, станция Дедовск и платформа Миитовская.

#### Экономика

В городе расположены следующие промышленные предприятия: Дедовское производственное объединение технических тканей — ДПОТТ (главное предприятие города, в настоящее время территория фабрики сдаётся под склады и не относящиеся к прямой сфере деятельности производства — косметика, минеральная вода, и т. д.), обувная фабрика «ДеФО», завод керамических изделий ОАО «Сокол» (производство плитки), ремонтно-механический завод. Действуют один из старейших в области хлебозаводов («Дедовский хлеб»), швейно-печатное производство «Росспорт» (изготовление спортивной формы, корпоративной одежды и нанесение персонализирующей информации).

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>

### 3.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В 2016 году на рынке торговой недвижимости Подмосковья сохранится тенденция продления сроков реализации уже строящихся торговых объектов, связанная с проблемами финансирования строительства, а также сложностями с заполнением объектов арендаторами.

По результатам анализа данных консалтинговой компании Welhome о вводе качественных торговых площадей в городах Подмосковья за последние 5 лет, можно сделать вывод, что темпы ввода существенно снизились. Так, в 2012 году было открыто 15 торговых центров, в 2014 – 9 торговых центров, а по итогам 2015 года лишь 3 торговых центра. Такие данные говорят о кризисных тенденциях, которые в ближайшей перспективе будут сохраняться. Однако, в 2016 году возможен рост количества открытых торговых центров по сравнению с 2015 годом, поскольку за первые 5 месяцев года уже было открыто 3 новых торговых центра.

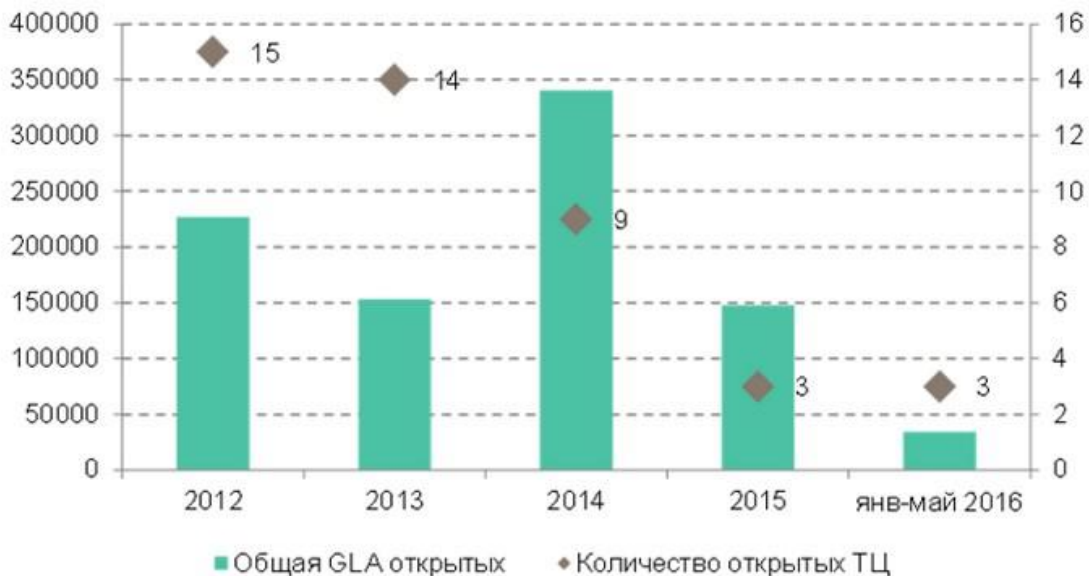
Несмотря на высокую обеспеченность торговыми площадями городов «ближнего пояса» Подмосковья, новые торговые объекты в них продолжают и продолжают открываться. К таким городам относятся, например, Одинцово и Мытищи. Однако следует иметь в виду, что емкость рынка торговой недвижимости в них для реализации крупных объектов практически исчерпана на ближайшую перспективу.

В данный момент времени во многих городах Московской области наблюдается даже большая насыщенность качественными торговыми площадями, чем в Москве. Но также стоит отметить, что в ряде городов наблюдается и существенный дефицит качественных торговых площадей, среди которых Раменское, Ногинск, Долгопрудный, Фрязино и другие.

Большие перспективы развития качественных торговых объектов в Московской области возможны с реализацией программы властей Подмосковья по строительству ТПУ на крупных железнодорожных станциях. На данный момент одобрено строительство в Ивантеевке, Кубинке, Лобне, Химках, и Электроуглях. Всего планируется строительство до 120 ТПУ, в состав которых могут быть включены торговые, деловые и социальные объекты.

На момент проведения исследования в городах Подмосковья функционирует более 130 профессиональных торговых центров, из которых 3 ТЦ было открыто в 2015 году, 3 – в начале 2016 года, и еще 8 планируется к открытию до конца 2016 года. Самым крупным объектом, открытым в 2015 году, является ТРЦ «Zelenopark» поблизости от Зеленограда (110 000 кв. м GLA).

### Динамика объема площадей и количества вновь открытых ТЦ (2012-2016 годы)

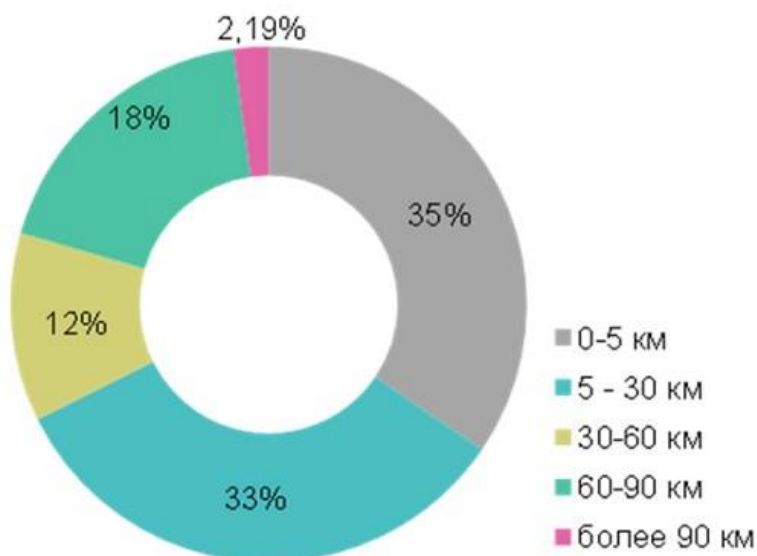


Объем рынка качественных торговых центров городов Подмосковья к маю 2016 года составил порядка 1,7 млн кв. м арендопригодной площади.

Что касается распределения объема площадей действующих торговых центров по зонам удаленности от МКАД, то здесь наибольшая доля приходится суммарно на города, удаленные от столицы не более чем на 30 км, к которым относятся, в том числе, Красногорск, Химки, Мытищи, Балашиха, Реутов, Люберцы и другие. На города, расположенные на расстоянии 30-60 км от Москвы, приходится 12% общего количества арендопригодных площадей в Московской области, и около 18% от общего GLA приходится на города, удаленные на 60-90 км. Менее всего качественных торговых площадей приходится на города Московской области, расположенные далее 90 км от Москвы, к которым относятся Дубна и Луховицы.

По данным консалтинговой компании Welhome, с начала 2016 года в Московской области было открыто 3 новых качественных торговых объекта, среди которых ТЦ «Новый» в городе Реутове (8 000 кв. м GLA), ТЦ «Карусель» на Новорижском ш. (19 000 кв. м GLA) и ТЦ «Катюшки» в городе Лобня (7 000 кв. м GLA). Все вышеперечисленные торговые объекты располагаются в радиусе 30 км от Москвы.

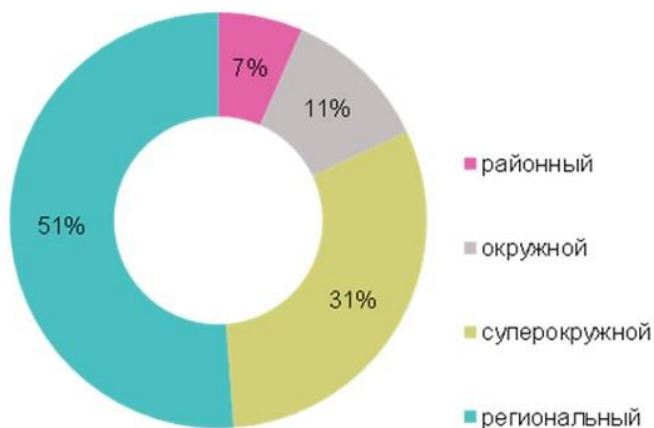
### Распределение объема площадей действующих торговых центров по зонам удаленности городов от МКАД (% от общего объема кв. м GLA)





Следует отметить, что половина объема анонсируемых к вводу в 2016 году арендопригодных площадей относится к региональным по зоне охвата торговым центрам. Этот объем составляет три крупных торговых центра, проекты которых были согласованы еще несколько лет назад и открытие которых несколько раз переносилось. В настоящее время в Московской области практически не заявляется о строительстве крупных по охвату торговых центров, что связано с общеэкономической ситуацией и сложностями с заполнением таких объектов арендаторами.

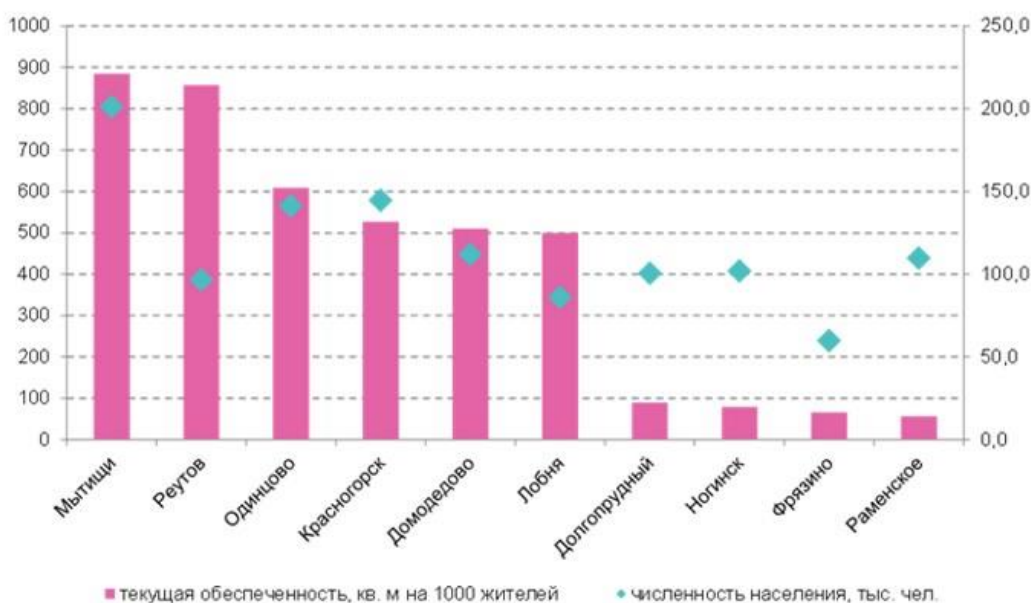
**Распределение объема площадей в планируемых к сдаче в 2016 году торговых центрах по зонам охвата (% от общего объема кв. м GLA)**



В 2016 году заявлены к открытию торговые центры в таких городах, как Жуковский, Одинцово, Ногинск, Пушкино. При этом Одинцово относится к городам с высокой обеспеченностью торговыми площадями (609 кв. м на 1000 жителей), а Ногинск, напротив, характеризуется сравнительно низкой обеспеченностью торговыми площадями (79 кв. м на 1000 жителей).

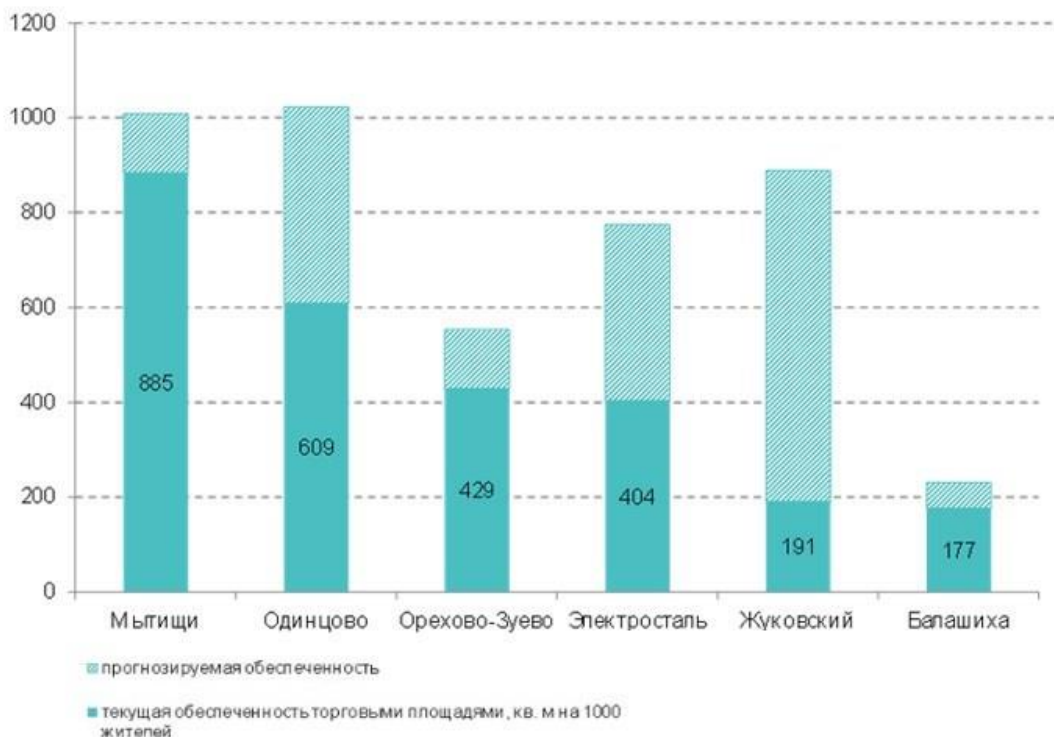
В целом, обеспеченность торговыми площадями в разных городах Московской области может отличаться в несколько раз. Основным драйвером роста для развития торговых площадей является активное жилищное строительство, а также развитие транспортной инфраструктуры. К наиболее обеспеченным торговыми площадями городам Подмосквья по-прежнему относятся Мытищи (885 кв. м на 1000 человек), Реутов (857 кв. м на 1000 человек), Одинцово – (609 кв. м на 1000 человек), Красногорск (527 кв. м на 1000 человек). Наименее обеспеченными торговыми площадями городами являются Раменское (56 кв. м на 1000 человек), Фрязино (65 кв. м на 1000 человек), Ногинск (79 кв. м на 1000 человек).

**Численность населения и обеспеченность торговыми площадями в некоторых городах Подмосквья**



В 2016-2017 годах прогнозируется существенное увеличение обеспеченности в таких городах Подмосквья, как Одинцово, Электросталь, Жуковский.

#### Города Подмосквья, в которых прогнозируется увеличение обеспеченности торговыми площадями в 2016-2017 годах (кв. м GLA на 1000 жителей)



#### Наиболее крупные действующие торговые центры в Подмосквье

Название	Город	ГБА (кв. м)	GLA (кв. м)	Дата ввода
«Июнь»	Мытищи	178000	75000	2012, IV кв.
«РИО»	Реутов	175000	78000	2010, III кв.
Zelenopark	Зеленоград	140000	110000	2015, III кв.
«Корстон»	Серпухов	110000	60000	2011, IV кв.
«Красный Кит» (II очередь)	Мытищи	85000	47000	2014, IV кв.

### Наиболее крупные строящиеся торговые центры в Подмосковье

Название	Город	GVA (кв. м)	GLA (кв. м)	Дата ввода
«Леденцово Парк»	Одинцово	85000	51000	2016, III кв.
Торговый парк N1	Электросталь	74000	58743	2016, IV кв.
«Восточный Ветер»	Балашиха	60000	14000	2016, II-III кв.
Торговый парк N1	Жуковский	54030	45688	2016, III кв.
Daily	Мытищи	52000	25000	2016, II кв.
007-M7 Ритейл Парк	Ногинск	42350	36000	2016, IV кв.

Обзор подготовлен специалистами компании Welhone Real Estate Consulting (<http://zdanie.info/2393/2466/news/7207>)

### 3.4. АРЕНДНЫЕ СТАВКИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПЛОЩАДИ И ПРОФИЛЯ АРЕНДАТОРА

Средняя ставка аренды в рублях в уже работающих торговых центрах Московской области составляет от 17 до 55 тыс. рублей за кв. метр в год без НДС и зависит от формата и давности открытия. От близости к МКАД арендные ставки не зависят вовсе. Вся территория России за МКАД с точки зрения торговых центров оценивается с позиции товарооборота: чем он выше, тем больше арендная ставка для ритейлера.

Доля пустующих площадей в Подмосковье - около 15%, что на 5-7% выше, чем в Москве. Правда, высокую вакансию ТРЦ в Подмосковье во многом, где открыто меньше трети магазинов.

Профиль/тип арендатора	Средняя площадь, кв. м	Диапазон средних фиксированных арендных ставок, руб./кв. м/год (базовая)
Товары для детей	1 000–2 500	7 500 – 15 000
Спортивные товары	1 000-1 500	8 000 – 12 000
Бытовая техника и электроника	1 500 - 2 000	7 000 – 12 000
Многозальный кинотеатр	3 000 - 5 000	4 500 – 7 500
Одежда	500 - 1 000	8 000 – 18 000
Арендатор торговой галереи	250 - 500	9 500 – 30 000
Арендатор торговой галереи	100 - 250	22 000 – 45 000
Арендатор торговой галереи	50 - 100	27 000 – 48 000
Арендатор торговой галереи	0 - 50	32 000 – 75 000
Фуд-корт	35 - 120	25 000 – 60 000
Кофейня	150 - 300	18 000 – 50 000

Источник: [http://comestate.ru/articles/torgovye\\_tsentry\\_podmoskovya\\_gde\\_chno\\_i\\_zachem\\_stroit](http://comestate.ru/articles/torgovye_tsentry_podmoskovya_gde_chno_i_zachem_stroit)

### **3.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3 утвержденному Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 254 «в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях). Данные элементы сравнения не противоречат п.22, ФСО №7.

#### *Передаваемые имущественные права, ограничения, обременения этих прав*

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на земельный участок. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

При этом, отметим, что величина влияния данного ценообразующего фактора может составлять около 5-35% в зависимости от срока договора аренды, типа недвижимости и может быть рассчитана на основании аналитических данных. Подобную аналитику, применимую для Московской области публикуют в «Справочниках расчетных данных для оценки и консалтинга» под редакцией Е.Е. Яскевича, а также в «Справочниках оценщика» под редакцией Лейфера Л.А.

#### *Условия финансирования*

Данный фактор должен отражать различия в цене, вызванные неодинаковым соотношением собственных и заемных средств при совершении сделки.

Привлечение заемных средств осуществляется в двух случаях: когда не хватает имеющихся собственных средств для совершения сделки, и когда существует необходимость повысить доходность собственных средств инвестора (собственника), не внося изменения в сам объект, порядок его эксплуатации и т.п.

Таким образом, корректировка на условия финансирования представляет собой разницу в денежных потоках при различном соотношении собственных и заемных средств и численно равна величине финансового левереджа.

В отечественной практике оценки недвижимости на условия финансирования не распространена, т.к. в современных российских условиях количество сделок с привлечением заемных средств невелико.

#### *Условия продажи*

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта, представленного на рынке, является объем доступной информации. 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 Оценщик используют цены предложения на объекты-аналоги.

*Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки, скидки к ценам предложениям)*

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта, представленного на рынке, является объем доступной информации. 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 Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов.

Фактор отличия цены предложения от цены сделки характеризуется тем, что информация о сделках с аналогичными объектами недвижимости, как правило, датируется прошлыми временными периодами. Более того, часты случаи, когда дату совершения сделки с объектом-аналогом и дату оценки разделяет значительный временной период.

Следовательно, на дату продажи представляет собой приведение к моменту оценки цен сделок на объекты-аналоги.

Отметим, что данные уточняются в результате консультаций с представителем собственника или собственниками объектов. Далее полученные результаты корректируются при помощи доступных аналитических данных.

Собственники объектов при их реализации, как правило, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются земельные участки, как правило, несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Следовательно, требуется проведение корректировки по данному ценообразующему фактору.

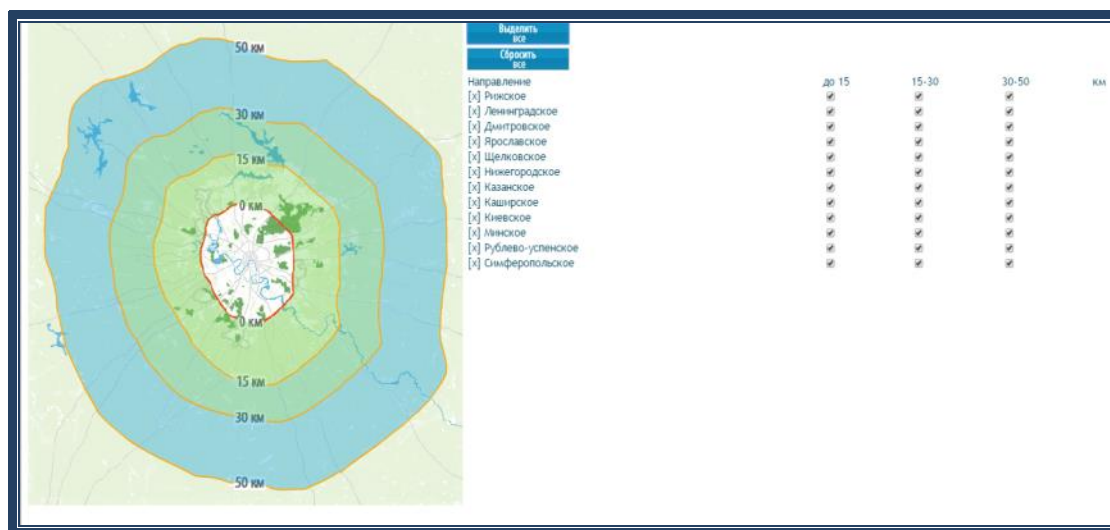
Отметим, что величины корректировок определялись в результате анализа данных, представленных в «Справочниках расчетных данных для оценки и консалтинга» под редакцией Е.Е. Яскевича, а также в «Справочниках оценщика» под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировки находятся в диапазоне от 5 до 15%. Копия страницы справочника будет представлена при описании проведения соответствующей корректировки далее по тексту

#### *Местоположение*

В зависимости от удаленности от г. Москва рыночная стоимость объектов может меняться от 1 до 90%. Источник информации: аналитическое агентство Rway. На рынке земельных участков Подмосковья можно выделить следующие диапазоны: до 15 км, от 15 до 30, 30-50, свыше 50.

**Рисунок 3.5-1.**



Источник информации: <http://www.rway-online.ru/Statistics/Land.aspx>



Аналитики Vesco Consulting выделяют следующие расстояния, характерные для земельных участков в Московской области: до 5 км; 5-15 км; 15-20 км; 20-30 км; 40-50 км; 50-100 км.; Свыше 100 км.

Аналитиками компании Blackwood делят на следующие сегменты: до 30 км от МКАД, 30-60 км от МКАД, более 60 км от МКАД.

#### *Физические характеристики объекта*

Данный фактор является индивидуальным для каждого объекта.

#### *Корректировка на площадь*

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносится корректировка.

В результате консультаций, проведенных с Инвестиционно-строительным холдингом RODEX GROUP (103009, г. Москва, ул. Ивана Франко, дом 8, тел.: +7 (495) 956 83 37, а также ведущими аналитиками Vesco Consulting<sup>1</sup>, корректировка на размер общей площади носит дискретный характер, т.к. для земельных участков, находящихся внутри одного диапазона размера площади нет большой чувствительности удельной стоимости 1 кв. м в зависимости от метража. При переходе от одного диапазона к другому – стоимость 1 кв. м земельного участка меняется, по данным аналитиков, в среднем на 5 %.

#### *Коммуникации*

Существенное значение для формирования цены на землю имеет развитость инфраструктуры, инженерного обеспечения. Особенно ценятся участки, к которым уже подведены необходимые коммуникации. Транспортные подъездные пути - 5-20%; электроэнергия - 10-25%; газоснабжение - 10-25%; остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) - 5-25%

**Таблица 3.5-1. Указанная дифференциация принята на основании следующих источников:**

Наименование коммуникаций	Диапазон корректировки	Источник информации
Транспортные подъездные пути		
	15-20%	Компани Vesco Realty; сайт: <a href="http://kupizemli.ru">http://kupizemli.ru</a>
	5-15%	ООО «Центр Экономического Анализа и Экспертизы»; сайт: <a href="http://www.ceae.ru">http://www.ceae.ru</a>
	10-15%	В.П. Антонов «Оценка стоимости земельных участков», М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2006г. - 192 с.; стр. 157
Принятый к расчету диапазон*	5-20%	
Электроэнергия		
	15-25%	Компани Vesco Realty; сайт: <a href="http://kupizemli.ru">http://kupizemli.ru</a>
	10-20%	ООО «Центр Экономического Анализа и Экспертизы»; сайт: <a href="http://www.ceae.ru">http://www.ceae.ru</a>
	15-20%	В.П. Антонов «Оценка стоимости земельных участков», М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2006г. - 192 с.; стр. 157
Принятый к расчету диапазон*	10-25%	
Газоснабжение		
	15-25%	Компани Vesco Realty; сайт: <a href="http://kupizemli.ru">http://kupizemli.ru</a>
	10-25%	ООО «Центр Экономического Анализа и Экспертизы»; сайт: <a href="http://www.ceae.ru">http://www.ceae.ru</a>
	15-20%	В.П. Антонов «Оценка стоимости земельных участков», М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2006г. - 192 с.; стр. 157
Принятый к расчету диапазон*	10-25%	
Водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи		
	5-15%	Компани Vesco Realty; сайт: <a href="http://kupizemli.ru">http://kupizemli.ru</a>
	5-15%	ООО «Центр Экономического Анализа и Экспертизы»; сайт: <a href="http://www.ceae.ru">http://www.ceae.ru</a>
	10-15% - водоснабжение;	В.П. Антонов «Оценка стоимости земельных участков», М.:

1 Источник информации: Инвестиционно-строительным холдингом RODEX GROUP (<http://www.rodexgroup.ru/>).

	10-25% - канализация; 10-25% - теплоснабжение; 3-5% - коммуникации связи	Издательский Дом «Русская оценка», 2006г. - 192 с.; стр. 157
Принятый к расчету диапазон*	5-25%	

\*К расчету для незастроенных земельных участков обычно принимается минимальное значение диапазона, данная информация уточнена: <http://www.inbico.ru/ct-menu-item-63/ct-menu-item-193/ct-menu-item-195/ct-menu-item-203.html>.

### 3.6. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

В рамках настоящего раздела, Оценщик провел сбор материала по сделкам купли-продажи нежилых помещений в Истринском районе Московской области в период декабря 2016 года.

Ниже производится анализ фактически свершенных сделок купли-продажи нежилых помещений на основе данных интернет-сайтов:

<https://www.realtymag.ru/podmoskovye/istrinskiy/magazin/prodazha/?sort=price>.

<https://istra.cian.ru/kupit-pomeshenie/>.

#### Результаты поиска предложений на нежилые помещения в Истринском районе Московской области

**3 350 000 руб**

49 630 руб за 1 м<sup>2</sup>

от агентства

**67.5 м<sup>2</sup>** [Продажа торговой площади – подробнее »](#)



[п. Первомайский, Московская область \(Подмосковье\)](#)

[на карте](#)

Продажа торговой площади

**3 996 000 руб**

53 782 руб за 1 м<sup>2</sup>

от агентства

**74.3 м<sup>2</sup>** [Продаю торговую площадь – подробнее »](#)



[г. Истра, Московская область \(Подмосковье\)](#)

[на карте](#)

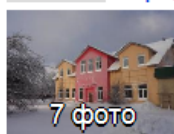
Продаю торговую площадь

**5 800 000 руб**

12 889 руб за 1 м<sup>2</sup>

от агентства

**450 м<sup>2</sup>** [Продам торговую площадь – подробнее »](#)



[д. Деньково, Московская область \(Подмосковье\)](#)

[на карте](#)

Продам торговую площадь

**6 000 000 руб**

11 091 руб за 1 м<sup>2</sup>

от агентства

**541 м<sup>2</sup>** [Продается торговая площадь – подробнее »](#)



[д. Деньково, Московская область \(Подмосковье\)](#)

[на карте](#)

Продается торговая площадь

**6 500 000 руб**

59 091 руб за 1 м<sup>2</sup>

от собственника

**110 м<sup>2</sup>** [Продаю торговую площадь – подробнее »](#)



[Истринский район, Московская область \(Подмосковье\)](#)

[на карте](#)

Продаю торговую площадь в Жилом доме, назначение: Смешанный ассортимент, 5 минут общественным транспортом

**9 990 000 руб**39 960 руб за 1 м<sup>2</sup>

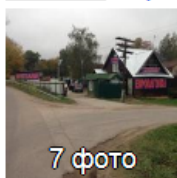
от агентства

**250 м<sup>2</sup>** [Продается торговая площадь – подробнее »](#)[п. Северный, Московская область \(Подмосковье\)](#) [на карте](#)

Продается торговая площадь

**11 000 000 руб**64 706 руб за 1 м<sup>2</sup>

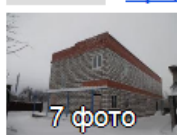
от агентства

**170 м<sup>2</sup>** [Продаю торговую площадь – подробнее »](#)[с. Лучинское, Московская область \(Подмосковье\)](#) [на карте](#): 2-я Железнодорожная улица

Продаю торговую площадь

**17 000 000 руб**48 571 руб за 1 м<sup>2</sup>

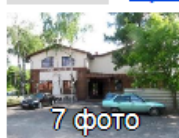
от агентства

**350 м<sup>2</sup>** [Продам торговую площадь – подробнее »](#)[г. Истра, Московская область \(Подмосковье\)](#) [на карте](#)

Продам торговую площадь

**18 000 000 руб**36 000 руб за 1 м<sup>2</sup>

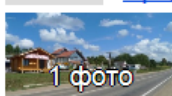
от агентства

**500 м<sup>2</sup>** [Продажа торговой площади – подробнее »](#)[г. Истра, Московская область \(Подмосковье\)](#) [на карте](#)

Продажа торговой площади

**44 000 000 руб**58 667 руб за 1 м<sup>2</sup>

от агентства

**750 м<sup>2</sup>** [Продам торговое помещение – подробнее »](#)[д. Новодарьино, Московская область \(Подмосковье\)](#) [на карте](#)

Продам торговое помещение в Торговом центре ТЦ

**63 310 000 руб**42 490 руб за 1 м<sup>2</sup>

от агентства

**1490 м<sup>2</sup>** [Продается торговая площадь – подробнее »](#)[Истринский район, Московская область \(Подмосковье\)](#)

Продается торговая площадь

**273 760 000 руб**52 145 руб за 1 м<sup>2</sup>

от агентства

**5250 м<sup>2</sup>** [Продается торговая площадь – подробнее »](#)[Истринский район, Московская область \(Подмосковье\)](#)

Продается торговая площадь



Волоколамское шоссе

30 км до МКАД

Московская область, Истринский район, Истра, ул. 9-й Гвардейской Дивизии, 41

 3,99 млн. руб.  
53 782 руб. за м<sup>2</sup>  
продажа объекта
Своб. назнач.  
магазин  
салон красоты74 м<sup>2</sup>-1 этаж из 9  
жилой дом[+7 926 710-13...](#)

ID:12751735

Продается подвальное помещение в жилом доме г.Истра, ул. 9 Гвардейской Дивизии. Общая площадь - 74,3 кв.м.; две комнаты 25/14,4 кв.м.; санузел, два подсобных помещения 8,7/7,8 кв.м. Помещение с ремонтом, подходит как для офиса, так и для магазина. Собственный



Новорижское шоссе

45 км до МКАД

Московская область, Истринский район, Истра

 14 млн. руб.  
32 559 руб. за м<sup>2</sup>  
продажа объекта
Торговая площадь  
кафе/ресторан430 м<sup>2</sup>3 этаж из 3  
жилой дом[+7 964 704-71...](#)Delta-Istra  

Истринский р-он, д.Вельяминово, продается помещение 430 кв.м. в черте г.Истра, первая линия дороги, помещение свободного назначения; прекрасно подойдет под торгово - развлекательный комплекс, детский центр, медицинский центр, ресторан, магазин, фитнес центр.





Московская область, Истринский район, Истра, ул. 25 лет Октября, 9

4,98 млн. руб.  
35 355 руб. за м²  
продажа объекта

Своб. назнач.  
бытовые услуги  
ателье одежды

141 м²

-1 этаж из 13  
жилой дом

+7 499 341-02...  
ID:473943

Продается помещение 142 кв.м. под коммерческие цели в цокольном этаже нового жилого дома в г. Истра, на ул. 25 лет Октября. Отдельные входы, один со двора, другой с улицы. Дом и прилегающая территория ухожены, обслуживаются ДЭЗом, есть много мест

### 3.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕКМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

По итогам анализа сделок купли-продажи торговых помещений в Истринском районе Московской области, приведенных в разделе 3.6 можно сделать вывод:

1. Количество предложений – 15;
2. Среднее значение общей площади, кв.м. – 709,85;
3. Среднее значение, руб./кв.м. – 43 381,20;
4. Максимальное значение общей площади, кв.м. – 5 250,00;
5. Максимальное значение, руб./кв.м. – 64 706,00;
6. Минимальное значение общей площади, кв.м. – 74,00;
7. Минимальное значение, руб./кв.м. – 11 091,00.

Согласно проведенному анализу цен предложений можно сделать вывод, что цены предложений торговых помещений в Истринском районе Московской области находятся в интервале 11 091,00 – 64 706,00 руб./кв.м с учетом НДС и операционных расходов.

Следует отметить, что цены предложений должны быть скорректированы, как минимум на торг покупателя и продавца.

*Корректировка на торг* определена на основе «Справочник оценщика недвижимости – 2016, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Нижний Новгород, 2016, стр. 313. (10,2%)

**9.1.1. Активный рынок**  
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%

## ГЛАВА 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### 4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ АНАЛИЗА

Понятие «наилучшего и наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем неперенными являются условия физической возможности, юридической допустимости и финансовой оправданности такого рода действий.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости пригорода и проведя анализ ближайшего окружения объекта оценки, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

**Физическая возможность** - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования.

Иными словами, под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка, характеристике грунтов. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

**Допустимость с точки зрения законодательства** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

**Финансовая целесообразность** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

**Максимальная продуктивность** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить максимальный чистый доход собственнику, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Согласно ФСО-7 п. 16, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

На дату составления отчета, согласно данным документов и фактического осмотра установлено - на земельном участке построено нежилое здание торгового назначения, которое является объектом оценки.

### 4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений).

Снос имеющегося здания не планируется, однако, т.к. оценка земельного участка при таких условиях необходима для корректного применения затратного подхода.

**Допустимость с точки зрения законодательства**

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Земельный участок расположен в г. Дедовск Московской области. Предполагается, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, штаба ГО ЧС и др.), но они не окажут негативного влияния на последующее развитие участка.

Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку.

Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в

функциональном отношении и по архитектурному облику.

Наличие вблизи объекта жилых кварталов дает возможность застройки земельного участка зданиями торгового назначения.

Рассматриваемый земельный участок предназначен для застройки торговыми зданиями.

#### **Физическая возможность**

Рассматриваемый, застроенный земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации (водопровод, канализация и центральное отопление) присутствуют. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

В данном случае, как это следует из анализа рынка недвижимости и анализа местоположения объекта, логично рассмотреть вариант возведения торгового комплекса, с последующей сдачей его в аренду.

#### **Финансовая реализуемость**

Земельный участок находится в районе с удовлетворительным благоустройством и подъездными путями.

Анализ местоположения объекта свидетельствует о предпочтительности варианта строительства зданий коммерческого назначения. С точки зрения рынка это говорит об экономической целесообразности реализации проектов строительства коммерческих комплексов (торговых).

#### **Максимальная продуктивность**

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная доходность подразумевает соответственно, коммерческое использование объекта оценки.

**Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка как свободного - под застройку зданием коммерческого назначения (торгового здания), что соответствует характеру имеющейся застройки.**

### **4.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ**

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

#### **Законодательно разрешенное использование**

Вид разрешенного использования земельного участка - под территорию магазина.

Целевое назначение оцениваемого объекта, расположенного на земельном участке - торговое.

#### **Физически возможный вариант использования**

Как следует из характеристик оцениваемого здания, инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование для функционирования его в качестве коммерческого – торгового здания.

#### **Экономически целесообразное использование**

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

#### **Максимально продуктивное использование**

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемый земельный участок с улучшениями обеспечивает максимальную продуктивность в варианте застройки его объектом торгового назначения. Иными словами, объект (земля + строение) максимально продуктивно может быть использован в качестве торгового здания.

#### **Выводы из анализа наиболее эффективного использования**

С учётом вышеизложенного можно сделать следующие основные выводы относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта: по совокупности своих

потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с высоким коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).

**Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка - использование в варианте застройки зданиями коммерческого (торгового) назначения.**

**Таким образом, исходя из изложенного выше, наиболее эффективным и единственно возможным использованием объекта оценки является его использование в качестве торгового здания.**

## ГЛАВА 5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

### 5.1. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости имущества базируется на использовании трех основных подходов: доходного, затратного и сравнительного анализа продаж. Каждый из подходов предполагает применение своих специфических методов и приемов, а также требует соблюдения особых условий, наличия достаточных факторов. Информация, используемая в том или ином подходе, отражает либо настоящее положение фирмы, либо ее прошлые достижения, либо ожидаемые в будущем доходы. Поэтому взвешенный результат, полученный на основе всех трех подходов, является наиболее обоснованным и объективным.

**Сравнительный (рыночный) подход** особенно эффективен в случае существования активного рынка продаж сопоставимых объектов имущества. Точность оценки зависит от качества собранных данных, так как для применения данного подхода необходимо собрать достоверную информацию о недавних продажах сопоставимых объектов. Эти данные включают: физические характеристики, техническое состояние, время продажи, условия продажи и финансирования. Действенность такого подхода снижается, если сделок было мало и моменты их совершения и оценки разделяет продолжительный период. Метод основан на применении принципа замещения. Для сравнения выбираются аналогичные с оцениваемым объекты. Если между ними существуют различия, проводится соответствующая корректировка данных. Возможны различные формы реализации рыночного подхода: метод общего уровня цен, общей группировки, парной группировки и др.

**Затратный подход** рассматривает стоимость имущества с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость имущества вследствие инфляции, изменения конъюнктуры рынка, используемых методов учета не всегда соответствует рыночной стоимости. Затратный подход может быть реализован в виде нескольких методов, базирующихся на определении затрат на воспроизводство/замещение объекта и учета физического износа и различного рода устареваний, имеющихся у объекта оценки.

**Доходный подход** основывается на доходе как основном факторе, определяющем величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом оценки, тем больше величина его рыночной стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс. Доходный подход – это определение текущей стоимости будущих доходов, которые возникнут в результате использования имущества и возможной дальнейшей его продажи. При этом подходе исследуют возможные потоки дохода от эксплуатации объекта, выбирают приемлемую норму капитализации или доходности и вычисляют размер инвестиций, оправданный для получения такого потока дохода. Таким образом, определяется одна из возможных величин рыночной стоимости объекта.

### 5.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется строительство (создание) аналогичного по назначению и качеству объекта.

В соответствии с федеральными стандартами оценки ФСО-1, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 254 от 20 июля 2007 года, **затратами на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки; **затратами на воспроизводство** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Процедура оценки рыночной стоимости затратным подходом включает следующие шаги:

1. Определение стоимости приобретения прав на земельный участок.
2. Определение затрат на воспроизводство/замещение без учета износа улучшений находящихся на участках;
3. Определение величины фактического (накопленного) износа;
4. Вычитание величины фактического износа из затрат на воспроизводство/замещение без учета износа улучшений и определение стоимости замещения объекта оценки;



5. Определение рыночной стоимости объекта по затратному подходу путем сложения стоимости приобретения права на земельный участок с величиной стоимости замещения объекта.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, часть IV. П. 23).

Следует отметить, что результат, получаемый по затратному подходу, отражает скорее затраты собственника имущества при строительстве объектов недвижимого имущества. Кроме того, в большинстве случаев затратный подход в оценке не показывает рыночную стоимость, поскольку существуют понятийные различия в терминах «затраты» и «стоимость». понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив - создаваемая стоимость не всегда бывает адекватна понесенным затратам. Это касается, прежде всего, доходных объектов и объектов, на которые существует на рынке большой неудовлетворенный спрос. Данный метод в большей степени отражает затраты инвестора и наиболее применим для анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка, для технико-экономического обоснования нового строительства, для оценки объектов незавершенного строительства, а также для объектов с ограниченным рынком.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

### 5.3. Сравнительный подход

#### Обоснование выбора метода оценки

Сравнительный подход основан на определении рыночной стоимости объекта недвижимости путем его сравнения с аналогичными участками, стоимость которых уже известна (имеются публичные котировки, предложения, заключены договоры и т. д.). В связи с тем, что абсолютно идентичных объектов недвижимости не бывает, при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом предусматриваются определенные корректировки и корреляции стоимости аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на определении рыночной стоимости объекта недвижимости путем его сравнения с аналогичными объектами, стоимость которых уже известна (имеются публичные котировки, предложения, заключены договоры и т. д.). В связи с тем, что абсолютно идентичных объектов недвижимости не бывает, при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом предусматриваются определенные корректировки и корреляции стоимости аналогичных объектов.

**Таблица 5.3-1. Анализ применимости методов оценки сравнительного подхода**

Наименование метода	Применение или отказ от применения	Обоснование
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применялся	<p>Данный метод применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании «активного рынка» торговых объектов в соответствующем регионе.</p> <p>Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ объекты сделок на рынке являются однородными;</li> <li>✓ обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели;</li> <li>✓ информация о ценах является общедоступной.</li> </ul> <p>Оценщик провел анализ рынка купли-продажи торговых объектов в Истринском районе Московской области дату оценки.</p> <p>Проведенный анализ показал, что на рынке широко представлены к продаже торговые объекты.</p>
Метод выделения	Не применялся	<p>Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. Отметим, что в рамках настоящей оценки проводится расчет стоимости здания. Проведение расчета рыночной стоимости земельного участка торгового назначения, рынок которых ограничен в Истринском районе Московской области, внесет</p>

		дополнительную неопределенность в итоге расчётов. Таким образом, учитывая, что в рамках настоящей оценки применялся метод сравнения продаж, Оценщик принял решение отказаться от использования данного метода
Метод распределения	Не применялся	Метод распределения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. Аналогично вышеприведенной информации, Оценщик принял решение не применять рассматриваемый подход в рамках данного Отчета
<b>Вывод</b>	<b>Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод прямого сравнительного анализа, как метод, наиболее полно учитывающий цель оценки и имеющуюся информацию об объекте оценки.</b>	

Источник информации: анализ Оценщика

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

При сравнительном подходе с применением корректировок стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{сравнит}} = \sum_{i=1}^n (C_i \times K_{j=1+m}) \times V_i$$

где:

$C_i$  - стоимость  $i$ -ого аналога;

$K_{j=1+m}$  - корректировки к стоимости аналога;

$V_i$  - весовой коэффициент к стоимости аналога (сумма всех весовых коэффициентов равна 1,0).

#### **Методы расчета поправок (корректировок)**

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких

сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. Обоснование выбора единицы сравнения.

### **Обоснование выбора единицы сравнения**

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 м<sup>2</sup> общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
- Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.
- В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 1, п. 22а: Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Московской области, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 м<sup>2</sup> общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

### **Обоснование выбора элементов сравнения**

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

**Таблица 5.3-2. Элементы сравнения**

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Вид передаваемых прав
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Наличие финансового давления на сделку
	Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	Обещание субсидий или льгот на развитие

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Область Район Удаленность от центра
Физические характеристики объекта	Общая площадь участка Наличие коммуникаций Наличие строений
Экономические характеристики объекта	Категория земель Разрешенное использование

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался методологическими принципах, изложенных в монографии Фридман Дж. Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» на стр. 291-293 (далее монография Фридмана).

В данной монографии указывается на возможность использования двух видов корректировок:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

При проведении корректировок на такие группы факторов, как:

- местоположение;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- использование объекта;
- наличие дополнительных компонентов стоимости.

Оценщик счел целесообразным применить независимые корректировки.

Это выбор обусловлен тем, что «покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик» (монография Фридмана стр. 292).

Так, например, такие характеристики как площадь объекта и местоположение, очевидно, являются независимыми характеристиками. Как следует из монографии Фридмана «как только определены все поправки в процентах, они складываются вместе. Затем продажная цена сопоставимого аналога умножается на полученный процент...» (монография Фридмана стр. 292).

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Так к первой группе элементов сравнения обычно относят следующие корректировки: Состав передаваемых прав на объект, Особые условия, условия финансирования, условия продажи, ко второй группе корректировок относят все остальные корректировки, перечисленные в вышеприведенной таблице.

#### **Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов**

**Обоснование выбора объектов-аналогов:** выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки.

Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческих строений, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

При выборе аналогов, Оценщик руководствовался представленными данными по продаже торговых объектов в Истринском районе Московской области.

Для поиска аналогов, Оценщиком были проанализированы следующие сайты:

<https://www.realtymag.ru/podmoskovye/istrinskiy/magazin/prodazha/?sort=price>.

<http://reality.dmir.ru/sale/zdanie-severnoy-149028892/>.

<https://istra.cian.ru/kupit-pomeshenie/>.

<http://dedovsk.mestorator.ru/magazin/>.

### Результаты поиска предложений на нежилые помещения в Истринском районе Московской области

**3 350 000 руб**

49 630 руб за 1 м<sup>2</sup>

от агентства

**67.5 м<sup>2</sup>** [Продажа торговой площади – подробнее »](#)



[п. Первомайский, Московская область \(Подмосковье\)](#)

[на карте](#)

Продажа торговой площади

**3 996 000 руб**

53 782 руб за 1 м<sup>2</sup>

от агентства

**74.3 м<sup>2</sup>** [Продаю торговую площадь – подробнее »](#)



[г. Истра, Московская область \(Подмосковье\)](#)

[на карте](#)

Продаю торговую площадь

**5 800 000 руб**

12 889 руб за 1 м<sup>2</sup>

от агентства

**450 м<sup>2</sup>** [Продам торговую площадь – подробнее »](#)



[д. Деньково, Московская область \(Подмосковье\)](#)

[на карте](#)

Продам торговую площадь

**6 000 000 руб**

11 091 руб за 1 м<sup>2</sup>

от агентства

**541 м<sup>2</sup>** [Продается торговая площадь – подробнее »](#)



[д. Деньково, Московская область \(Подмосковье\)](#)

[на карте](#)

Продается торговая площадь

**6 500 000 руб**

59 091 руб за 1 м<sup>2</sup>

от собственника

**110 м<sup>2</sup>** [Продаю торговую площадь – подробнее »](#)



[Истринский район, Московская область \(Подмосковье\)](#)

[на карте](#)

Продаю торговую площадь в Жилом доме, назначение: Смешанный ассортимент, 5 минут общественным транспортом

**9 990 000 руб**

39 960 руб за 1 м<sup>2</sup>

от агентства

**250 м<sup>2</sup>** [Продается торговая площадь – подробнее »](#)



[п. Северный, Московская область \(Подмосковье\)](#)

[на карте](#)

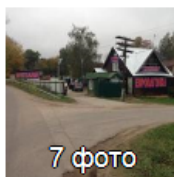
Продается торговая площадь

**11 000 000 руб**

64 706 руб за 1 м<sup>2</sup>

от агентства

**170 м<sup>2</sup>** [Продаю торговую площадь – подробнее »](#)



[с. Лучинское, Московская область \(Подмосковье\)](#)

[на карте](#): 2-я Железнодорожная улица

Продаю торговую площадь



**17 000 000 руб**48 571 руб за 1 м<sup>2</sup>

от агентства

**350 м<sup>2</sup>**[Продам торговую площадь – подробнее »](#)г. Истра, Московская область (Подмосковье)[на карте](#)

Продам торговую площадь

**18 000 000 руб**36 000 руб за 1 м<sup>2</sup>

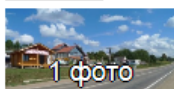
от агентства

**500 м<sup>2</sup>**[Продажа торговой площади – подробнее »](#)г. Истра, Московская область (Подмосковье)[на карте](#)

Продажа торговой площади

**44 000 000 руб**58 667 руб за 1 м<sup>2</sup>

от агентства

**750 м<sup>2</sup>**[Продам торговое помещение – подробнее »](#)д. Новодарьино, Московская область (Подмосковье)[на карте](#)

Продам торговое помещение в Торговом центре ТЦ

**63 310 000 руб**42 490 руб за 1 м<sup>2</sup>

от агентства

**1490 м<sup>2</sup>**[Продается торговая площадь – подробнее »](#)Истринский район, Московская область (Подмосковье)

Продается торговая площадь

**19 500 000 руб.****Северный пос.**Здание 500 м<sup>2</sup>

Вашему вниманию предлагается на продажу здание свободного назначения в п. Северный Истринского района, 45 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. Здание...



Волоколамское шоссе

30 км до МКАД

Московская область, Истринский район, Истра, ул. 9-й Гвардейской Дивизии, 41

3,99 млн. руб.

53 782 руб. за м<sup>2</sup>  
продажа объекта

Своб. назнач.

магазин  
салон красоты74 м<sup>2</sup>

-1 этаж из 9

жилой дом

[+7 926 710-13...](#)

ID:12751735

Продается подвальное помещение в жилом доме г.Истра, ул. 9 Гвардейской Дивизии. Общая площадь - 74,3 кв.м.; две комнаты 25/14,4 кв.м.; санузел, два подсобных помещения 8,7/7,8 кв.м. Помещение с ремонтом, подходит как для офиса, так и для магазина. Собственник...

781184 » [Магазин в г. Дедовск.](#)Продается работающий магазин, 20 км. От МКАД , на Волоколамском шоссе, г. Дедовск ЕСТЬ » [подробнее](#)

г. Дедовск

Речной вокзал

30 мин. на транспорте

**17600000 руб.**

Новорижское шоссе

45 км до МКАД

Московская область, Истринский район, Истра

14 млн. руб.

32 559 руб. за м<sup>2</sup>  
продажа объекта

Торговая площадь

кафе/ресторан

430 м<sup>2</sup>

3 этаж из 3

жилой дом

[+7 964 704-71...](#)

Delta-Istra

Истринский р-он, д.Вельяминово, продается помещение 430 кв.м. в черте г.Истра, первая линия дороги, помещение свободного назначения; прекрасно подойдет под торгово - развлекательный комплекс, детский центр, медицинский центр, ресторан, магазин, фитнес центр.



Московская область, Истринский район, Истра, ул. 25 лет Октября, 9

4,98 млн. руб.

35 355 руб. за м<sup>2</sup>  
продажа объекта

Своб. назнач.

бытовые услуги  
ателье одежды141 м<sup>2</sup>

-1 этаж из 13

жилой дом

[+7 499 341-02...](#)

ID:473943

Продается помещение 142 кв.м. под коммерческие цели в цокольном этаже нового жилого дома в г. Истра, на ул. 25 лет Октября. Отдельные входы, один со двора, другой с улицы. Дом и прилегающая территория ухожены, обслуживаются ДЭЗом, есть много мест...

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки.

Основные характеристики, повлиявшие на выбор объектов-аналогов:

1. Объект должен быть отдельно стоящим зданием.
2. Земельный участок под объектом должен быть оформлен на правах собственности и относиться к землям населенных пунктов с правом строительства торгового объекта.
3. Плотность застройки участка объекта-аналога должна быть максимально близка к плотности застройки участка под оцениваемым зданием.
4. Здание объекта-аналога должно быть капитальным.
5. Расположение объекта на первой линии.
6. Наличие парковки возле здания.

Таблица 5.3-3. Описание объектов – аналогов для оцениваемого здания

№ п/п	Назначение	Местоположение	Площадь объекта, кв.м.	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Текст объявления	Источник информации	Контактная информация	Дата размещения
1	Торговое помещение	Московская область, Истринский район, г. Дедовск	463,00	17 600 000,00	Продается работающий магазин, 20 км. От МКАД, на Волоколамском шоссе, г. Дедовск. Есть лицензия на продажу алкогольной продукции, разрешение на розничную торговлю продуктами питания. Площадь здания 463м. из них: на 1 этаже - 100 м торговая площадь, + подсобные помещения 50м, + гараж на 1 м/м, 43м, + бокс под автомойку 25м, 2й этаж – без отделки, свободной планировки, площадью 243 м, высота потолка в тах4, 3м. Материал стен – кирпич. Участок 12 соток, «под магазин», заезд непосредственно с Волоколамского шоссе. Перед магазином большая площадка для автомобилей, вся территория, прилегающая к магазину - заасфальтирована. На участке есть дом для сотрудников, состоящий из 1 комнаты, кухни, душа и с/у, а также имеется место под строительство коттеджа. Коммуникации: газ разведен, отопление от газового котла, электричество 15 кВт, вода из скважины, канализация – септик.	<a href="http://dedovsk.mestorator.ru/magazin/prodam/prodam-781184.html">http://dedovsk.mestorator.ru/magazin/prodam/prodam-781184.html</a>	8-916-185-16-34	Декабрь 2016
2	Торговое помещение	Московская область, Истринский район, г. Истра, ул. Урицкого	500,00	18 000 000,00	Продается здание в г. Истра, ул. Урицкого (Волоколамское шоссе, 40 км от МКАД). На участке 338 кв. м. расположено 2-ух этажное кирпично-блочное здание площадью 500 кв.м. Земельный участок и здание в собственности. Коммуникации: электричество - (100 Квт), водоснабжение и канализация - (центральные), отопление – электрический котел. Ранее использовалось как ресторан – кафе. В 2014г. был произведен капитальный ремонт здания. Транспортная и пешеходная доступность. Хорошая проходимость.	<a href="https://www.realtymag.ru/magazin/prodazha/4042407">https://www.realtymag.ru/magazin/prodazha/4042407</a>	7 (925) 346-21-51	Декабрь 2016
3	Торговое помещение	Московская область, Истринский район, п. Северный	500,00	19 500 000,00	Вашему вниманию предлагается на продажу здание свободного назначения в п. Северный Истринского района, 45 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. Здание общ.пл. 500 м.кв., располагается на 15 сотках земли. Здание кирпичное, с ремонтом, 2 этажа, все коммуникации : электричество, газ, водопровод, канализация, заведены и разведены по зданию. Участок огорожен, есть парковочные места, на соседнем участке располагается платная рыбалка, до Истринского водохранилища 5 км. Отличный вариант, под офисное здание, кафе, ресторан, магазин.	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-severnoy-149028892/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-severnoy-149028892/</a>	7 (964) 724-71-07	Декабрь 2016

Согласно методике оценки, в расчетах можно использовать только однородные объекты-аналоги. Для определения однородности выборки существует коэффициент вариации.

Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$CV = \frac{\sigma}{\hat{k}}$$

$\sigma$  – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

$\hat{k}$  - ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

Коэффициент вариации, в отличие от других показателей разброса значений, используется как самостоятельный и весьма информативный индикатор вариации данных. В статистике принято считать, что если коэффициент вариации менее 33%, то совокупность данных является однородной, если более 33%, то – неоднородной.

Коэффициент вариации у подобранных объектов составляет 9%, что говорит об однородности группы аналогов.

За единицу сравнения принята цена за 1 кв. м общей площади помещений. Расчет поправок цен аналогов проведен на рыночные условия, дату предложения, уторгование, расположения, функциональное назначение, масштаб, физическое состояние.

Стоимость оцениваемого здания была рассчитана путём умножения полученной стоимости 1 кв. м на площадь всего объекта.

Результаты расчетов приведены в таблице 5.3-4.

Таблица 5.3-4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Стоимость предложения с учетом стоимости прав на земельный участок, руб. (с учетом НДС)		17 600 000	18 000 000	19 500 000
Площадь земельного участка, сотка	18,66	12,00	3,38	15,00
Плотность застройки	$18,66 / 1\,972,6 = 0,95$	$12 / 463 = 2,59$	$3,38 / 500 = 0,68$	$15 / 500 = 3,00$
Площадь земельного участка с плотностью застройки, как у объекта оценки, сотка		4,40	4,75	4,75
Излишняя/недостающая площадь земельного участка, сотка		$4,40 - 12 = -7,60$	$4,75 - 3,38 = 1,37$	$4,75 - 15 = -10,25$
Стоимость земельного участка, руб./сотка		421 177,71	421 177,71	421 177,71
Корректировка на земельный участок, руб.		-3 200 951	577 013	-4 317 072
Стоимость предложения с учетом скорректированной стоимости прав на земельный участок, руб. (с учетом НДС)		14 399 049	18 577 013	15 182 928
Стоимость предложения с учетом стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м. (с учетом НДС)		31 099	37 154	30 366
Рыночные условия (дата продажи)	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		31 099	37 154	30 366
Корректировка на торг, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		27 927	33 364	27 269
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка на тип объекта, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		27 927	33 364	27 269
Место нахождения	Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. Больничная, д. 4а.	Московская область, Истринский район, г. Дедовск	Московская область, Истринский район, г. Истра, ул. Урицкого	Московская область, Истринский район, п. Северный
Удаленность от МКАД	20	20	40	36
Корреляционно-регрессионные данные	29	29	18	20
Корректировка на удаленность от МКАД, %		0%	38%	31%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		27 927	46 042	35 722
Типа населенного пункта	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты
Корректировка на тип населенного пункта, %		0%	$0,55/0,69 - 1 = -20,29\%$	$0,55/0,44 - 1 = 25,00\%$
Цена после корректировки, руб./кв.м.		27 927	36 700	44 653
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	1 972,6	463	500	500



Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Корректировка на масштаб, %		-17%	-17%	-17%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		23 179	30 461	37 062
Физическое состояние	рабочее	243 кв.м. без отделки. Остальное рабочая	рабочее	рабочее
Корректировка на физическое состояние, %		14%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		26 424	30 461	37 062
Относительная валовая корректировка, %		-15,0%	-18,0%	22,1%
Весовое значение		0,42	0,27	0,31
<b>Рыночная стоимость помещений, с учетом прав на земельный участок, руб. / кв.м. (с учетом НДС)</b>	<b>30 812</b>			

Комментарий к таблице 5.3-4:

1. *Корректировка на земельный участок*

Для корректного сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов, Оценщик привел все участки к единой плотности застройки.

Стоимость 1 сотки земельных участков объектов-аналогов определена на основе анализа цен предложений земельных участков в Истринском районе.

**Таблица 5.3-5. Расчет рыночной стоимости земельных участков торгового назначения в Истринском районе Московской области**

№ п/п	Назначение	Местоположение	Площадь объекта, соток	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./сотка	Корректировка на торг, %	Корректировка на функциональное назначение, %	Скорректированная стоимость, руб./сотка	Текст объявления	Источник информации	Контактная информация	Дата размещения
1	ИЖС	Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. Малиновая	20,00	10 000 000,00	500 000,00	-9,70%	-7,18%	419 082,30	Волоколамское или Новорижское шоссе, от МКАД 18 км. Более 3 лет в собственности. ИЖС. Стародачное место, рядом с ж/д станцией Малиновка 5 мин. пеш. Асфальтированный подъезд (600м. щебень). Участок правильной прямоугольной формы 20 соток с лесными деревьями (ели). Огорожен глухим забором (металлический профиль 2м). Коммуникации: электричество, водоснабжение скважина 18 м.	<a href="https://dedovsk.cian.ru/sale/suburban/141973713/">https://dedovsk.cian.ru/sale/suburban/141973713/</a>	7 909 155-78-06	Декабрь 2016
2	ИЖС	Московская область, Истринский	12,00	4 800 000,00	400 000,00	-9,70%	-7,18%	335 265,84	Прилесной участок в жилой коттеджной застройке г.Дедовска. Корабельные сосны по границе участка. Общая площадь участка 12	<a href="https://dedovsk.cian.ru/sale/suburban/1775794/">https://dedovsk.cian.ru/sale/suburban/1775794/</a>	7 985 993-60-58	Декабрь 2016

№ п/п	Назначение	Местоположение	Площадь объекта, соток	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./сотка	Корректировка на торг, %	Корректировка на функциональное назначение, %	Скорректированная стоимость, руб./сотка	Текст объявления	Источник информации	Контактная информация	Дата размещения
		район, г. Дедовск, ул. Рижская							соток. По документам оформлено бсоток. Удобный асфальтированный подъезд. Все соседи построились и проживают постоянно. Магистральные коммуникации по границе. ИЖС. Тишина и свежий воздух. Прекрасное место для строительства загородного дома			
3	ИЖС	Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. Дружбы	15,00	9 750 000,00	650 000,00	-9,70%	-7,18%	544 806,99	Волоколамское или Новорижское шоссе, от МКАД 19 км. Земли населенных пунктов, для- ИЖС. Тихое, зеленое место с городской инфраструктурой. Рядом лес, озеро, пруд. Все городские центральные коммуникации, по границе участка: магистральный газ, электричество, центральная городская канализация. Удобный выезд на Волоколамское шоссе, до ж/д станции Миитовская 10 мин. пешком, до остановки общественного транспорта 3 минуты пешком (автобусы и маршрутки до м Волоколамское и м Тушинское). Удобный выезд на Волоколамское шоссе.	<a href="https://www.avito.ru/dedovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1142144887">https://www.avito.ru/dedovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1142144887</a>	7-926-470-93-37	Декабрь 2016
2	ИЖС	Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. Заовражная	10,00	4 600 000,00	460 000,00	-9,70%	-7,18%	385 555,72	Продам участок 10 соток г Дедовск ул. Заовражная . Участок правильной формы с лесными деревьями (сосны, березы, и т.д), центральные коммуникации, магистральный газ, ИЖС, инфраструктура в шаговой доступности( магазины, школы, детский сады, церковь и многое др.) Ж/д станция "Миитовская" 5 минут пешком	<a href="https://www.avito.ru/dedovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_796441628">https://www.avito.ru/dedovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_796441628</a>	7-926-155-12-14	Декабрь 2016
		<b>Среднее значение</b>						<b>421 177,71</b>				

Корректировка на торг в таблице 5.3-5 определена на основе «Справочник оценщика недвижимости – 2016, Земельные участки» том 3, авторы: Лейфер Л. А., Нижний Новгород, 2016, стр. 279.

**9.1.1. Активный рынок**  
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	8,8%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

Корректировка на функциональное назначение в таблице 5.3-5 определена на основе разницы в стоимости кадастровых стоимостей земельных участков под ИЖС и торгового назначения в кадастровом квартале 50:08:0020706. Источник: Распоряжение Министерства экологии и природопользования Московской области № 566-РМ от 26.11.2013 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Московской области».

Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - 3 431,00 руб./кв.м.

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания - 3 677,39 руб./кв.м.

Корректировка составила – 7,18%.

1. *Корректировка на дату предложения (рыночные условия)* принята равной нулю, так как все объекты-аналоги, как и объект оценки, были выставлены на рынке до декабря 2016 года, что подтверждено при прозвоне объявлений.
2. *Корректировка на торг* определена на основе «Справочник оценщика недвижимости – 2016, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Нижний Новгород, 2016, стр. 299.

**9.1.1. Активный рынок**  
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%

3. *Корректировка на общую площадь* определена на основе «Справочник оценщика недвижимости – 2016, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Нижний Новгород, 2016, стр. 133.

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

4. *Корректировка на удаленность от МКАД* определена на основе данных интернет-сайта <http://срса.ru/Publications/031/> (Анализ рынков недвижимости (обоснование корректировок), к.т.н. Яскевича Е.Е. и Яскевич А.Е. по формуле:

$$PC = 17,286 - 2,083 * \ln(\text{Расстояние от КАД})$$

5. *Корректировка на тип населенного пункта*

Размер и значимость населенного пункта, в котором расположены объекты торговой недвижимости, существенно влияют на их рыночную стоимость.

Ввиду того, что подобранные объекты-аналоги № 2,3 расположены в населенных пунктах отличающихся от г. Дедовск, Оценщик счел необходимым ввести данную корректировку.

Величина корректировки определена на основе «Справочник оценщика недвижимости – 2016, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Нижний Новгород, 2016, стр. 62.

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 12

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,78
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,68	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55	0,53	0,57
Прочие населенные пункты	0,44	0,41	0,46
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,77
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,68	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55	0,53	0,57
Прочие населенные пункты	0,44	0,41	0,46

6. *Корректировка на физическое состояние* определена на основе «Справочник оценщика недвижимости – 2016, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Нижний Новгород, 2016, стр. 183.



**Значения корректировок, усредненные по городам  
России, и границы доверительных интервалов.**

Таблица 56.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,81	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

У объекта-аналога № 1 243 кв.м. из 463 кв.м. находится без отделки. Величина корректировки составит  $(1/0,79-1)*(243/463) = 14\%$ .

Введение остальных корректировок не требуется, так как по этим характеристикам объекты-аналоги и оцениваемый объект схожи.

### Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. В настоящее время практически отсутствуют методики обоснования весовых коэффициентов в сравнительном подходе. Есть общие формулировки, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от произведенных корректировок, но при этом отсутствует конкретная информация как это сделать. В данной статье автор предлагает вариант распределения весовых коэффициентов, достаточно простым обоснованным способом. Описываемый в статье вариант определения весовых коэффициентов предлагается для метода прямого поэлементного сравнения аналогов с объектом оценки.

Обычно в сравнительном подходе составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (уже на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их согласно ФСО.

Зачастую Оценщики прибегают к экспертному распределению весов с приведением, каких либо оснований.

Данную процедуру можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

Где,

**K** - искомый весовой коэффициент;

**n** -номер аналога

**S<sub>A</sub>** - сумма корректировок по всем аналогам;

**S<sub>1...n</sub>** - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;



$S_1$  - сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

#### 5.4. Доходный подход

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

##### Обоснование выбора метода оценки

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество.

Логика доходного подхода к оценке недвижимости лучше всего отражает ожидания инвестора.

Стоимость недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые оцениваемая недвижимость может принести. В рамках доходного подхода выделяют три основных метода: метод капитализации доходов, метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации по расчетным моделям.

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 (п. 23в ФСО № 7). 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 (п. 23г ФСО № 7).

Метод капитализации по расчетным моделям (доходов и стоимости) применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов производится 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 (п. 23д ФСО № 7).

Так как объект оценки представляет собой недвижимость, которая генерирует равномерный денежный поток, и ее фактическое назначение и использование соответствуют наиболее эффективному использованию, Оценщик считает целесообразным применение метода прямой капитализации.

**Метод капитализации** переводит годовой доход в стоимость (V) путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) (обычно за год) на соответствующий коэффициент капитализации, определенный оценщиком (R):

$$V = \text{ЧОД} / R$$

Понятие ЧОД представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резервов на замещение.

При расчете нежилого здания Доходным подходом методом капитализации денежных потоков использовалась следующая последовательность действий:

- ✓ расчет стоимости единого объекта недвижимости – здания с учетом стоимости прав на земельный участок;
- ✓ расчет стоимости земельного участка как свободного;
- ✓ определение рыночной стоимости нежилого здания путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости участка.

Основными этапами оценки единого объекта недвижимости являются:

- ✓ определение рыночной ставки аренды для Объекта оценки;
- ✓ прогнозирование величины валового и потенциального операционного дохода от объекта оценки;
- ✓ определение величины расходов на содержание объекта оценки;
- ✓ прогнозирование величины чистого операционного дохода от объекта оценки;
- ✓ обоснование ставки капитализации;
- ✓ расчет текущей стоимости чистого операционного дохода.
- ✓ расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

Далее поэтапно рассматривается процесс оценки объекта недвижимости методом капитализации денежных потоков.

### Определение арендной ставки

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде торговых и складских помещений сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т.е.

Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице ниже.

### Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

**Обоснование выбора объектов-аналогов:** выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки.

Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческих строений, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.








При выборе аналогов, Оценщик руководствовался представленными данными по продаже торговых объектов в Истринском районе Московской области.









Для поиска аналогов, Оценщиком были проанализированы следующие сайты:

<http://dedovsk.mestorator.ru/>



<https://dedovsk.cian.ru/>

### Результаты поиска предложений по аренде на нежилые помещения складского назначения в Истринском районе Московской области

<p>942669 » <a href="#">Лот №158612 Сдается склад 300 кв. м. Отопливаемый. Рабочая высота</a>   Лот №158612 Сдается склад 300 кв. м. Отопливаемый. Рабочая высота потолков 5-7 м. Полимерное » <a href="#">подробнее</a></p>	<p>г. Дедовск   Белорусская            Центральная улица, 64</p>	<p><b>5200</b> руб./год</p>
<p>928948 » <a href="#">Лот №161498 Предлагаем в аренду складское помещение 972 кв. м.</a>   Лот №161498 Предлагаем в аренду складское помещение 972 кв. м. или под нешумное и без запаха » <a href="#">подробнее</a></p>	<p>г. Дедовск   Белорусская            1 Маевки аллея, 18</p>	<p><b>3120</b> руб./год</p>
<p>917963 » <a href="#">Лот №157750 Сдается в аренду склад 2. 500 м2. Складской комплекс</a>   Лот №157750 Сдается в аренду склад 2. 500 м2. Складской комплекс класса А. Рабочая высота 12 » <a href="#">подробнее</a></p>	<p>г. Дедовск   Белорусская            Главная аллея, 1</p>	<p><b>3900</b> руб./год</p>
<p>910303 » <a href="#">Лот №154577 Сдается капитальный отопливаемый склад на охраняемой</a>   Лот №154577 Сдается капитальный отопливаемый склад на охраняемой территории. 1000 кв. Потолки-6 » <a href="#">подробнее</a></p>	<p>г. Дедовск   Белорусская            Гагарина площадь, 18</p>	<p><b>3600</b> руб./год</p>
<p>831692 » <a href="#">Дедовск Город, улица Гагарина , сдается Склад, общ. пл. 800.</a>   Дедовск Город, улица Гагарина , сдается Склад, общ. пл. 800, можно разбить от 400, 1/3 этаж, » <a href="#">подробнее</a></p>	<p>г. Дедовск            Гагарина площадь</p>	<p><b>6360</b> руб./год</p>

<p>831693 » <a href="#">Дедовск Город, улица Гагарина , сдается Склад, общ. пл. 1800,</a></p>  <p>Дедовск Город, улица Гагарина , сдается Склад, общ. пл. 1800, можно разбить от 900, цоколь/3 » <a href="#">подробнее</a></p>	г. Дедовск Гагарина площадь	5640 руб./год
<p>831694 » <a href="#">Дедовск Город, улица Гагарина , сдается Производственно-промышленное</a></p>  <p>Дедовск Город, улица Гагарина , сдается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 500, » <a href="#">подробнее</a></p>	г. Дедовск Гагарина площадь	5400 руб./год
<p>815708 » <a href="#">Сдается складское помещение площадью 270 кв. м. (г. Дедовск,</a></p>  <p>Сдается складское помещение площадью 270 кв. м. (г. Дедовск, Волоколамское шоссе, 18 км от » <a href="#">подробнее</a></p>	г. Дедовск	2667 руб./год
<p>797725 » <a href="#">Пск дедовский предлагает в аренду производственные, складские</a></p>  <p>Пск дедовский предлагает в аренду производственные, складские и офисные помещения в г. Дедовске, » <a href="#">подробнее</a></p>	г. Дедовск Гагарина площадь, 18А	6360 руб./год
<p>711140 » <a href="#">Лот rtmir-108917 Теплый отдельно стоящий ангар 2 этажа 1800 кв.</a></p>  <p>Лот rtmir-108917 Теплый отдельно стоящий ангар 2 этажа 1800 кв. м 100 киловатт электроэнергии » <a href="#">подробнее</a></p>	г. Дедовск	3000 руб./год
<p>709204 » <a href="#">Лот novok-103773 Сдается складское помещение общей площадью 2600</a></p> <p>Лот novok-103773 Сдается складское помещение общей площадью 2600 м. кв. Дедовск - 17 км от » <a href="#">подробнее</a></p>	г. Дедовск	4800 руб./год
<p>647722 » <a href="#">Лот о-101912 Сдается помещение от собственника! Дедовск - 17</a></p>  <p>Лот о-101912 Сдается помещение от собственника! Дедовск - 17 км от мкадновый теплый Ангар , » <a href="#">подробнее</a></p>	г. Дедовск	4800 руб./год
<p>614982 » <a href="#">Предлагаем в аренду склады класса В в г. Дедовск, в 17 км от МКАД</a></p>  <p>Предлагаем в аренду склады класса В в г. Дедовск, в 17 км от МКАД по Волоколамскому или 24 км » <a href="#">подробнее</a></p>	г. Дедовск Комсомольская площадь, 1	4500 руб./год
<p>565353 » <a href="#">Склад 300 кв. м, г. Дедовск, Гагарина, д. 18 Помещения под склад</a></p>  <p>Склад 300 кв. м, г. Дедовск, Гагарина, д. 18 Помещения под склад в трехэтажном здании, на каждом » <a href="#">подробнее</a></p>	г. Дедовск Гагарина площадь, 18	3000 руб./месяц

## Результаты поиска предложений по аренде на нежилые помещения торгового назначения/помещений свободного назначения в Истринском районе Московской области

<p>815707 » <a href="#">Сдается помещение свободного назначения площадью 90 кв. м. (г.</a></p>  <p>Сдается помещение свободного назначения площадью 90 кв. м. (г. Дедовск, Волоколамское шоссе, » <a href="#">подробнее</a></p>	г. Дедовск	6667 руб./год
<p>728557 » <a href="#">Помещение с отдельным входом</a></p>  <p>Сдается помещение с отдельным входом, три просторных зала. 65 кв. м. отличное место под магазин, » <a href="#">подробнее</a></p>	г. Дедовск М Тушинская 45 мин. на транспорте Сиреневый бульвар, 16	950 руб./год

Московская область, Истра городской округ, Дедовск, ул. Красный Октябрь, 5А [Показать на карте](#)

60 000 руб. в месяц

Предоплата: 1 мес  
Тип аренды: прямая  
Срок аренды: длительный

Московская область, Истринский район, Дедовск, ул.

Гагарина, 22 [Показать на карте](#)

Волоколамское шоссе 22,0 км. до МКАД

**36 783 руб. в месяц**

8 604 руб. за м<sup>2</sup> в год, комиссия 100%

Предоплата: 1 мес  
 Тип аренды: прямая  
 Срок аренды: длительный  
 Минимальный срок аренды: 60 мес  
 Арендные каникулы: нет

	<p>Волоколамское шоссе 35 км до МКАД Московская область, Истринский район, Истра, Советская ул.</p>	<p>♥ 20 000 руб./мес. 6 000 руб. за м<sup>2</sup> в год комиссия 50% прямая аренда</p>	<p>Своб. назнач. магазин салон красоты</p>	40 м <sup>2</sup>	2 этаж из 2	<p>+7 916 005-93... Delta-Istra PRO</p>
	<p>Московская область, Истринский район, Истра, ул. Панфилова, 51А</p>	<p>♥ 50 320 руб./мес. 1 632 руб. за м<sup>2</sup> в год без комиссии прямая аренда</p>	<p>Своб. назнач. гостиница бытовые услуги</p>	370 м <sup>2</sup>	1 этаж из 3	<p>+7 909 995-61... ID:383399</p>
<p>Целый этаж 370 кв.м. в трехэтажном офисном здании в городе Истра ул. Панфилова д.51а. В 35 км от МКАД по Новорижскому или Волоколамскому шоссе. Кабинетная планировка. Электричество 250 кВт, водопровод и канализация центральные. Очень удобное</p>						

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки.

Основные характеристики, повлиявшие на выбор объектов-аналогов:

1. Объекты-аналоги не должны быть расположены в подвале.
2. Расположение объекта на первой линии.
3. Наличие парковки возле здания, где расположены помещения, сдаваемые в аренду.
4. Качество ремонта должно быть сопоставимо с объектом оценки.

Все аналоги, принятые в расчетах прозванивались и проверялись на актуальность и достоверность информации.

Таблица 5.4-1. Данные о предложениях по аренде торговых помещений

№ п/п	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Назначение	Торговая	Торговое	Торговое	Торговое	ПСН/торговое
Местоположение объекта		Московская область, Истринский район, г. Дедовск	Московская область, Истринский район, г. Дедовск, улица Красный Октябрь, 5А	Московская область, Истринский район, г. Дедовск	Московская область, Истринский район, г. Дедовск
Цена предложения, руб./кв.м. в год, с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей		11 400	7 200	6 667	8 604
Дата предложения		Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016
Общая площадь, кв.м.	928,90	65	100	90,0	51,3
Дополнительная информация (текст объявления)		Сдается помещение с отдельным входом, три просторных зала. 65 кв.м. отличное место под магазин, салон красоты, детский центр, офис и др.. В помещениях сделан ремонт 2015 года, стены окрашены в приятные тона, с/у, хоз. блок отдельный. возможна аренда с новым торговым оборудованием, либо оборудование вывозим в один час.	Сдается в аренду действующий 6 лет салон красоты. Оказывает весь спектр парикмахерских услуг, стрижки и окраска волос любой сложности, процедуры по восстановлению волос (ламинирование, экранирование) и многое другое.	Сдается помещение свободного назначения площадью 90 кв. м. (г. Дедовск, Волоколамское шоссе, 18 км от МКАД). Только под торговлю, офис или склад. Одноэтажное кирпичное здание, отдельно стоящее. Коммуникации центральные: электричество, отопление. Есть возможность подключить воду, канализацию. Два подъезда. Большая проходимость. Хороший подъезд к помещению. Транспортная и пешеходная доступность. ж/д станция Дедовск в 5 минутах пешком.	Встроенные помещения на 1-м этаже 3-х этажного жилого кирпичного дома (1953 г.) с отдельным входом площадью 51.3 м2. Коммуникации: центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электричество, телефон. Типовой ремонт.
Источник информации		<a href="http://dedovsk.mestorator.ru/uslugi/other/sdam/sdam-728557.html">http://dedovsk.mestorator.ru/uslugi/other/sdam/sdam-728557.html</a>	<a href="https://dedovsk.cian.ru/rent/commercial/147852737/">https://dedovsk.cian.ru/rent/commercial/147852737/</a>	<a href="http://dedovsk.mestorator.ru/uslugi/other/sdam/sdam-815707.html">http://dedovsk.mestorator.ru/uslugi/other/sdam/sdam-815707.html</a>	<a href="https://dedovsk.cian.ru/rent/commercial/152420110/">https://dedovsk.cian.ru/rent/commercial/152420110/</a>
Контактная информация		8-963-633-45-23	7 903 123-80-44	7 (925) 346-21-51	7 977 435-40-77

В результате прозвона объявлений было выявлено, что у объекта-аналога № 3 имеется возможность заведения воды и канализации непосредственно в само помещение, в случае необходимости. В свою очередь, в здании, где расположены сдаваемые в аренду помещения присутствует, как вода, так и канализация. Данный факт не учитывался, как отрицательный при определении арендной ставки.



Согласно методике оценки, в расчетах можно использовать только однородные объекты-аналоги. Для определения однородности выборки существует коэффициент вариации.

Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$CV = \frac{\sigma}{\hat{k}}$$

$\sigma$  – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

$\hat{k}$  - ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

Коэффициент вариации, в отличие от других показателей разброса значений, используется как самостоятельный и весьма информативный индикатор вариации данных. В статистике принято считать, что если коэффициент вариации менее 33%, то совокупность данных является однородной, если более 33%, то – неоднородной.

Коэффициент вариации у подобранных объектов составляет 22%, что говорит об однородности группы аналогов.

Таблица 5.4-2. Расчет среднего значения ставки арендной платы для торговых помещений

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Годовая арендная плата, руб./ кв. м / год, с учетом НДС, с учетом операционных расходов, без учета коммунальных расходов		11 400	7 200	6 667	8 604
Рыночные условия (дата предложения)	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016
<i>Корректировка на рыночные условия</i>		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		11 400	7 200	6 667	8 604
<i>Корректировка на уторгование, %</i>		-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		10 442	6 595	6 107	7 881
Место нахождения	Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. Больничная, д. 4а.	Московская область, Истринский район, г. Дедовск	Московская область, Истринский район, г. Дедовск, улица Красный Октябрь, 5А	Московская область, Истринский район, г. Дедовск	Московская область, Истринский район, г. Дедовск
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		10 442	6 595	6 107	7 881
Этаж расположения помещений	1, 2	1	1	1	1
<i>Корректировка на этаж расположения, %</i>		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		10 442	6 595	6 107	7 881
<i>Корректировка на общую площадь, руб./кв м.</i>		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		10 442	6 595	6 107	7 881
Физическое состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
<i>Корректировка на физическое состояние</i>		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		10 442	6 595	6 107	7 881
Относительная валовая корректировка, %		-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Весовое значение		0,250	0,250	0,250	0,250
<b>Рыночная ставка годовой арендной платы для торговых помещений, руб./ кв.м. в год, с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных расходов</b>		<b>7 756</b>			

Комментарий к таблице 5.4-2:

1. *Корректировка на рыночные условия* для всех объектов-аналогов принята равной нулю, так как они все еще выставлены на рынок до декабря 2016 года, что подтверждено при прозвоне объявлений.
2. *Корректировка на уторгование* определена на основе «Справочник оценщика недвижимости – 2016, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Нижний Новгород, 2016, стр. 300.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

3. *Корректировка на общую площадь* для всех объектов-аналогов принята равной нулю, так как подразумевается сдача здания частями.

Введение остальных корректировок не требуется, так как по данным характеристикам, объекты-аналоги и оцениваемые помещения схожи.

### Расчет весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. В настоящее время практически отсутствуют методики обоснования весовых коэффициентов в сравнительном подходе. Есть общие формулировки, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от произведенных корректировок, но при этом отсутствует конкретная информация как это сделать. В данной статье автор предлагает вариант распределения весовых коэффициентов, достаточно простым обоснованным способом. Описываемый в статье вариант определения весовых коэффициентов предлагается для метода прямого поэлементного сравнения аналогов с объектом оценки.

Обычно в сравнительном подходе составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (уже на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их согласно ФСО.

Зачастую Оценщики прибегают к экспертному распределению весов с приведением, каких либо оснований.

Данную процедуру можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы

корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

Где,

**K** - искомый весовой коэффициент;

**n** -номер аналога

**S<sub>A</sub>** - сумма корректировок по всем аналогам;

**S<sub>1...n</sub>** - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

**S<sub>1</sub>** - сумма корректировок 1-го аналога;

**S<sub>2</sub>** - сумма корректировок 2-го аналога;

**S<sub>n</sub>** - сумма корректировок n-го аналога.

Таблица 5.4-3. Данные о предложениях по аренде складских помещений

№ п/п	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Назначение	Складское	Складское	Складское	Складское	Складское
Местоположение объекта		Московская область, Истринский район, г. Дедовск, улица Гагарина	Московская область, Истринский район, г. Дедовск	Московская область, Истринский район, г. Дедовск, Комсомольская площадь, 1	Московская область, Истринский район, г. Дедовск, Центральная улица, 64
Цена предложения, руб./кв.м. в год, с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей		6 360	4 800	4 500	5 200
Дата предложения		Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016
Общая площадь, кв.м.	595,80	400	до 2600		300,0
Дополнительная информация (текст объявления)		Дедовск Город, улица Гагарина , сдается Склад, общ. пл. 800, можно разбить от 400, 1/3 этаж, Сдается отапливаемый склад общей площадью 800 кв.м. 22 км от МКАД и 15 км от мбк по Волоколамскому шоссе. Удобная транспортная доступность: 40 минут на электричке от ст. метро Тушинская. Рабочая высота 8 м. Полы - бетон с антипылевым покрытием, нагрузка 5 тн/кв.м. 2 Дока, оборудованных доквеллером и докшелтером. Имеются офисные помещения. Центральное отопление, водоснабжение, электричество до 1 мвт. Система приточно-вытяжной вентиляции. Интернет, телефония (2 провайдера). Пожарная сигнализация, спринклерная система пожаротушения. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Охраняемая парковка. Ставка указана с учетом НДС и коммунальными услугами. Электричество оплачивается по счетчику, въезд платный	Сдается складское помещение общей площадью 2600 м. кв. Дедовск - 17 км от МКАД новый теплый Ангар , высота потолка 7, 5 м-9, 0 м, два въезда, размер ворот 5, 70 x 5, 40, место для погрузки-разгрузки, стоянка для а/м. Идеальный бетонный пол с антипылевым покрытием, выделенная мощность 100 квт, отопление. Ширина пролета между колоннами 38 м. Удобный подъезд, охраняемая территория. за кв. м. в месяц включая отопление.	Предлагаем в аренду склады класса В в г.Дедовск, в 17 км от МКАД по Волоколамскому или 24 км по Новорижскому ш, ходит автобус от м. Тушинская. Предлагаются блоки от 540 до 1695 м2. Высота потолков 6-8 метров, пол с антипылевым покрытием, нагрузка на пол 5 тонн на м2, Шаг колонн 6x24 м, крытые пандусы, ворота с подъемными механизмами. есть ворота в ноль противопожарные системы , своя газовая котельная, высокоскоростной интернет. Есть качественные офисы.	Сдается склад 300 кв.м. Отапливаемый. Рабочая высота потолков 5-7 м. Полимерное покрытие полов. Пандус. Охраняемая территория. 24/7. Хороший подъезд
Источник информации		<a href="http://dedovsk.mestorator.ru/sklad/sdam/sdam-831692.html">http://dedovsk.mestorator.ru/sklad/sdam/sdam-831692.html</a>	<a href="http://dedovsk.mestorator.ru/sklad/sdam/sdam-709204.html">http://dedovsk.mestorator.ru/sklad/sdam/sdam-709204.html</a>	<a href="http://dedovsk.mestorator.ru/sklad/sdam/sdam-614982.html">http://dedovsk.mestorator.ru/sklad/sdam/sdam-614982.html</a>	<a href="http://dedovsk.mestorator.ru/sklad/sdam/sdam-942669.html">http://dedovsk.mestorator.ru/sklad/sdam/sdam-942669.html</a>
Контактная информация		7 (495) 755-20-87	7 (495) 410-04-95	7 (495) 258-52-23	7 (917) 519-94-22



Согласно методике оценки, в расчетах можно использовать только однородные объекты-аналоги. Для определения однородности выборки существует коэффициент вариации.

Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$CV = \frac{\sigma}{\hat{k}}$$

$\sigma$  – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

$\hat{k}$  - ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

Коэффициент вариации, в отличие от других показателей разброса значений, используется как самостоятельный и весьма информативный индикатор вариации данных. В статистике принято считать, что если коэффициент вариации менее 33%, то совокупность данных является однородной, если более 33%, то – неоднородной.

Коэффициент вариации у подобранных объектов составляет 14%, что говорит об однородности группы аналогов.

Таблица 5.4-4. Расчет среднего значения ставки арендной платы для складских помещений

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Годовая арендная плата, руб./ кв. м / год, с учетом НДС, с учетом операционных расходов, без учета коммунальных расходов		6 360	4 800	4 500	5 200
Рыночные условия (дата предложения)	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016
<i>Корректировка на рыночные условия</i>		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		6 360	4 800	4 500	5 200
<i>Корректировка на уторгование, %</i>		-10%	-10%	-10%	-10%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		5 724	4 320	4 050	4 680
Место нахождения	Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. Больничная, д. 4а.	Московская область, Истринский район, г. Дедовск, улица Гагарина	Московская область, Истринский район, г. Дедовск	Московская область, Истринский район, г. Дедовск, Комсомольская площадь, 1	Московская область, Истринский район, г. Дедовск, Центральная улица, 64
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		5 724	4 320	4 050	4 680
Этаж расположения помещений	1, 2	1, 3	1	1	1
<i>Корректировка на этаж расположения, %</i>		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		5 724	4 320	4 050	4 680
<i>Корректировка на общую площадь, руб./кв м.</i>		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		5 724	4 320	4 050	4 680
Физическое состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
<i>Корректировка на физическое состояние</i>		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		5 724	4 320	4 050	4 680
Относительная валовая корректировка, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Весовое значение		0,250	0,250	0,250	0,250
<b>Рыночная ставка годовой арендной платы для торговых помещений, руб./ кв.м. в год, с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных расходов</b>	<b>4 694</b>				

Комментарий к таблице 5.4-4:

4. *Корректировка на рыночные условия* для всех объектов-аналогов принята равной нулю, так как они все еще выставлены на рынок до декабря 2016 года, что подтверждено при прозвоне объявлений.
5. *Корректировка на уторгование* определена на основе «Справочник оценщика недвижимости – 2016, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Нижний Новгород, 2016, стр. 158.

**9.1.1. Активный рынок**  
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 27

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	11%	13%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	11%	13%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	15%	17%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	10%	12%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	9%	11%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	10%	9%	11%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	9%	11%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13%	15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	9%	11%

158

6. *Корректировка на общую площадь* для всех объектов-аналогов принята равной нулю, так как подразумевается сдача здания частями.

Введение остальных корректировок не требуется, так как по данным характеристикам, объекты-аналоги и оцениваемые помещения схожи.

#### Расчет весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. В настоящее время практически отсутствуют методики обоснования весовых коэффициентов в сравнительном подходе. Есть общие формулировки, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от произведенных корректировок, но

при этом отсутствует конкретная информация как это сделать. В данной статье автор предлагает вариант распределения весовых коэффициентов, достаточно простым обоснованным способом. Описываемый в статье вариант определения весовых коэффициентов предлагается для метода прямого поэлементного сравнения аналогов с объектом оценки.

Обычно в сравнительном подходе составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (уже на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их согласно ФСО.

Зачастую Оценщики прибегают к экспертному распределению весов с приведением, каких либо оснований.

Данную процедуру можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

Где,

**K** - искомый весовой коэффициент;

**n** -номер аналога

**S<sub>A</sub>** - сумма корректировок по всем аналогам;

**S<sub>1...n</sub>** - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

**S<sub>1</sub>** - сумма корректировок 1-го аналога;

**S<sub>2</sub>** - сумма корректировок 2-го аналога;

**S<sub>n</sub>** - сумма корректировок n-го аналога.

### **Определение потенциального валового дохода (ПВД)**

Потенциальный валовой доход (ПВД) - Представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности, дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности. В рассматриваемом случае ПВД – это доход от сдачи торговых помещений.

Потенциальный доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = \text{АС рын.} \times \text{S пом,}$$

где:

АС рын. – рыночная арендная ставка для торговых помещений;

S пом – арендопригодная площадь.

Исходя из типов площадей, арендная ставка для здания составит:

№ п/п	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб. с учетом НДС и ОП
1	Торгово-офисная	928,90	7 756,00
2	Складская (склады и кладовые)	595,80	4 694,00
<b>ИТОГО:</b>		<b>1 524,70</b>	<b>6 559,48</b>

### Определение арендопригодной площади

Анализ технического паспорта БТИ и фактический осмотр оцениваемого здания позволил распределить помещения на типы.

В арендопригодную площадь не вошли коридоры, тамбуры и санузлы.

№ п/п	Назначение	Общая площадь, кв.м.
1	Торгово-офисная	928,90
2	Складская (склады и кладовые)	595,80
<b>ИТОГО:</b>		<b>1 524,70</b>

### Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовый 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. Действительный валовый доход был определен как произведение ПВД на коэффициент загрузки:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times \text{Кз},$$

где

ДВД – действительный валовый доход от сдачи в аренду всех площадей по рыночным ставкам;

ПВД - потенциальный валовый доход;

Кз - коэффициент загрузки площадей и недосбора арендной платы.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Коэффициент недозагрузки на дату оценки принят на основании данных ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»:

Справочник оценщика недвижимости – 2016, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Нижний Новгород, 2016, стр. 215.

**7.2.1. Активный рынок**  
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	← % 13,0%	
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

«Справочник оценщика недвижимости – 2016, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Нижний Новгород, 2016, стр. 7.



**7.1.1. Активный рынок**  
 Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,  
 усредненные по городам России, и границы  
 доверительных интервалов

Таблица 1

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	13%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	14%	15%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	14%	15%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19%	21%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13%	14%

Исходя из типов площадей, коэффициент недозагрузки составит:

№ п/п	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Потери от недозагрузки, %
1	Торгово-офисная	928,90	12,30%
2	Складская (склады и кладовые)	595,80	12,00%
<b>ИТОГО:</b>		<b>1 524,70</b>	<b>12,18%</b>

### Определение величины операционных расходов

В контексте данного заключения под операционными расходами понимается сумма условно-постоянных и условно-переменных расходов.

Операционные расходы на дату оценки приняты на основании данных ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»:

Справочник оценщика недвижимости – 2016, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Нижний Новгород, 2016, стр. 229.

**Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	18,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,4%	19,2%

«Справочник оценщика недвижимости – 2016, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Нижний Новгород, 2016, стр. 28.

**7.2.1. Активный рынок**  
Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	%	19%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	20%	19%	21%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18%	17%	19%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	17%	19%

Исходя из типов площадей, операционные расходы составят:

№ п/п	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Операционные расходы
1	Торгово-офисная	928,90	17,90%
2	Складская (склады и кладовые)	595,80	18,00%
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 524,70</b>	<b>17,94%</b>

### Определение величины ставки капитализации

Ставка капитализации выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью. При этом отражает степень риска и одновременно размер прибыли инвестора. Чем выше риск вложения денег куда-либо, тем больший процент прибыли требует инвестор от подобного вложения.

Определяется ставка капитализации тремя основными способами: рыночным (метод экстракции), кумулятивным (рассчитывается на основе безрисковой ставки с последовательным прибавлением всевозможных рисков) и по данным аналитики рынка, где публикуются средние ставки капитализации для основных сегментов рынка недвижимости. Наиболее предпочтительным является метод экстракции или рыночной выжимки, наименее предпочтительным является расчет ставки кумулятивным методом, он используется только на пассивных рынках, где отсутствуют и рыночная аналитика и достаточная для анализа информация о купле продаже и сдаче в аренду.

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка и принята на основании аналитики

([http://yandex.ru/clck/jsredir?from=yandex.ru%3Bsearch%2F%3Bweb%3B%3B&text=&etext=1365.Q37WHDtN9\\_JcKJbFUyuw6mOrv7v-lzUUJb82KiPLRsJNHcvXPNFusJYtfnRwIKZtDLySpI5--yt9B0GNYQXBPvdZ1R2cV\\_RWnrL0HFQ4okPBK14522d0bS-UEoLELNqM45knSL5nOOnjwey9Wtq4ti\\_zwsPTmi49cB2doIdk4vcr3cJG5fYAD8v9NvQIHTOs.fefa766e8546cf6556ad90f7a50229014af36ad0&uuiid=&state=PEtFfuTeVD5kpHnK9lio9T6U0-imFY5ishtIYWJN7W-V64A9Yd8Kv-PJgis4UdqY898U4\\_M9m97AtkBCta52eqF0vzveTEOEGQMAbkmfJ3Q&data=UINrNmK5WktYejR0eWJFYk1Ldmtxbi1UOEptR1NmT0l3ZFFhcj1lWUFVX2tZVEt4WVhhLVJGMVpNuxR4QkhWLVZhT0FGNVIXV2FjSUQxRjBCOFBIYkEtQWUyR2RDdXZWT3NOeFhlT3lJYzE3ZVhyS2E2d2NaNXBvUXlftU9UWXE5V3IIMEliOTIXOTdTeEZHUjVwVkvrlWhBTFJGNEIKSG1QQjY0UzRnMVBzR3JhNXJGd](http://yandex.ru/clck/jsredir?from=yandex.ru%3Bsearch%2F%3Bweb%3B%3B&text=&etext=1365.Q37WHDtN9_JcKJbFUyuw6mOrv7v-lzUUJb82KiPLRsJNHcvXPNFusJYtfnRwIKZtDLySpI5--yt9B0GNYQXBPvdZ1R2cV_RWnrL0HFQ4okPBK14522d0bS-UEoLELNqM45knSL5nOOnjwey9Wtq4ti_zwsPTmi49cB2doIdk4vcr3cJG5fYAD8v9NvQIHTOs.fefa766e8546cf6556ad90f7a50229014af36ad0&uuiid=&state=PEtFfuTeVD5kpHnK9lio9T6U0-imFY5ishtIYWJN7W-V64A9Yd8Kv-PJgis4UdqY898U4_M9m97AtkBCta52eqF0vzveTEOEGQMAbkmfJ3Q&data=UINrNmK5WktYejR0eWJFYk1Ldmtxbi1UOEptR1NmT0l3ZFFhcj1lWUFVX2tZVEt4WVhhLVJGMVpNuxR4QkhWLVZhT0FGNVIXV2FjSUQxRjBCOFBIYkEtQWUyR2RDdXZWT3NOeFhlT3lJYzE3ZVhyS2E2d2NaNXBvUXlftU9UWXE5V3IIMEliOTIXOTdTeEZHUjVwVkvrlWhBTFJGNEIKSG1QQjY0UzRnMVBzR3JhNXJGd))

m9nd0haNVQxYlhYS3QyVFFMeEUyS1IJbTA&b64e=2&sign=0698dadd9f40eb06b3a0ccb01fa1abad&k  
eyno=0&cst=AiuY0DBWfJ5Hyx\_fyvalFEI9XQU9MnJ9GsPBfD-  
X3J2Bg4Di5Iu3Yz6HiCjCjaSj4UVrGq2PWdFGbLb\_c4IAKinq1tHpuPU5UMbVazRZ7NJk\_A5Kb4Q5T  
pgmO8d4b7RlnsjhDw6f7zABmdNZCevbEyLP7fSHAVmkG-  
q20PopUdHD3E9ILUrVFQxP6RoY8WdaqWyx45UdxJH6BIDkwQ3EgvlkeXU7Xef0FZ5RY2UFZmpZO  
T9KGGHPOZPFwv11FzSz9vzAv6Bydqd\_hS8xTPoabgl5fO3IHAKBJODsh3M9Ezo&ref=orjY4mGPRjk5b  
oDnW0uvlrrd71vZw9kpjvMGayDCT\_hfmE2Pm46YiHKBvsVxM8y4YPmepvHKnoOdmuooyGFGkAHx  
6o5AJus4OWV7MJJM1brmm2jFxDNDIC\_w2uvMvGUNwCShcgfn9nxavxG8iQZejMIR\_uyrApvAUtxhu  
e1pEh9tyGSL-p365\_ZkHB3bnAMw9BMcEOMkp8r2is9u3XqovxSDgkORXQdRq3GlsqP-  
bA5kGMnT1zBMDr3OKPdm7v4m0vkuJ0mS1uNQ7VUfmK8WbHaZ3JAKkIUMrzPpn\_bGVK8ZOW3m  
NH-QsFES-mk5NXbtMGffJkXmGc\_nAiv2oFQCqSQH8tYNEeQm9UKQQve1ylHE4ZuCJRSMR-  
p6SwJ8BT\_CpEZEgrG-khl8G8M0cUQUY8q1kXZPCO\_IMgzswl-6zpdvG-7djsDbAUzS2Ro-  
ZPStDoP60Ugi96WpDDEldmmNEwQ5ZNiCcGhmU\_dYcHwloxFlA643MVxvzbgluZFSJkY8&110n=ru  
&cts=1489925760039&mc=6.03833525743931).

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	2014	2015	2016		FORECAST/ПРОГНОЗ		
			Q1	Q2	2016	2017	2018
<b>СКЛАДЫ, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН</b>							
Совокупные площади класса А на к. п-да, тыс.кв.м	7 852	8 669	8 716	8 922	9 457	9 857	10 407
Совокупные площади класса В на к. п-да, тыс.кв.м	2 688	2 690	2 690	2 690	3 060	3 100	3 145
Строительство, класс А, за период, тыс.кв.м	1 396	817	47	206	788	400	550
Строительство, класс В, за период, тыс.кв.м	279	2	0	0	62	40	45
Доля свободных площадей, класс А	7,0%	10,0%	10,0%	10,0%	11,0%	9,0%	8,0%
Доля свободных площадей, класс В	5,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	7,0%	6,0%
Чистое поглощение, класс А, тыс.кв.м	944	500	42	185	615	553	605
Чистое поглощение, класс В, тыс.кв.м	192	-79	0	0	341	68	73
Ставка аренды, класс А, руб. за кв.м в год	4 500	4 150	4 000	4 000	3 900	4 000	4 100
Ставка аренды, класс В, руб. за кв.м в год	4 000	3 800	3 700	3 700	3 600	3 700	3 800
Ставка капитализации прайм	13,00%	12,75%	12,75%	12,75%		12,75%	12,25%
<b>ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН</b>							
Совокупные площади качественных ТЦ на к. п-да, тыс.кв.м	4 129	4 555	4 555	4 655	4 915	5 115	5 215
Строительство за период, тыс.кв.м	647	426	0	100	360	200	100
Доля свободных площадей (прайм)	1,5%	2,0%	2,5%	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%
Индикатор арендной ставки (прайм), руб. за кв.м в год*	127 380	159 432	145 000	145 000	145 000	145 000	160 000
(до 2016 года ставка номинировалась в долл. США с оплатой по курсу ЦБ)							
Ставка капитализации (прайм)	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%		11,00%	10,50%

Исходя из типов площадей, ставка капитализации для здания составит:

№ п/п	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Ставка капитализации, %
1	Торгово-офисная	928,90	11,00%
2	Складская (склады и кладовые)	595,80	12,75%
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 524,70</b>	<b>11,68%</b>

**Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода**

**Таблица 5.4-5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках применения метода остатка**

Наименование показателя	Значение
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 972,60
Арендопригодная площадь, м <sup>2</sup>	1 524,70
Средневзвешенная арендная ставка по зданию с учетом НДС, руб./м <sup>2</sup> /год	6 559,48
<b>Потенциальный валовой доход с учетом НДС и операционных расходов по оцениваемому объекту, руб./год</b>	<b>10 001 239,16</b>
Потери от недозагрузки, % от ПВД	12,18%
<b>Действительный валовой доход, руб./год</b>	<b>8 783 088,23</b>
Операционные расходы с учетом НДС для здания, руб./год	1 794 222,31
<b>Чистый операционный доход, руб./год</b>	<b>6 988 865,92</b>
Ставка капитализации для ЕОН	11,68%
<b>Рыночная стоимость объекта, с учетом НДС, руб.</b>	<b>59 836 180,82</b>



## ГЛАВА 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Относительная значимость и приемлемость результатов, полученных по каждому из методов, устанавливается посредством весовых коэффициентов, используемых при сведении этих отдельных стоимостных показателей к единой итоговой величине стоимости.

Оценка по доходности отражает сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущества данного подхода при оценке объектов коммерческой недвижимости заключаются в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Именно оценка будущих доходов от эксплуатации является основополагающим фактором при принятии решения потенциальным инвестором о приобретении доходного объекта. В основе доходного подхода лежат рыночные показатели, широко известные из публикаций и коммерческих предложений. Оценка по доходности отражает сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущества данного подхода при оценке объектов коммерческой недвижимости заключаются в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Именно оценка будущих доходов от эксплуатации является основополагающим фактором при принятии решения потенциальным инвестором о приобретении доходного объекта. В основе доходного подхода лежат рыночные показатели, широко известные из публикаций и коммерческих предложений.

Оценка по сравнительному подходу использует информацию по ценам предложений объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках или ценах предложений.

Проанализировав результаты, полученные двумя разными подходами, Оценщик принял решение присвоить наименьшее весовое значение результатам, полученным в рамках доходного подхода.

Критерий	Баллы		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Качество исходной информации:	7	4	не применялся
Соответствие особенностям объекта оценки:	7	3	
Учет сложившейся рыночной ситуации:	7	2	
Итого:	21	9	
Сумма баллов:	30		
Вес подхода, %:	70%	30%	-

Таблица 6-3. Стоимость объекта, полученная при применении различных подходов к оценке

Наименование подхода	Значение, руб., с учетом НДС	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб. с учетом НДС
Затратный	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Доходный	59 836 181	0,30	17 950 854
Сравнительный	60 779 751	0,70	42 545 826
Рыночная стоимость здания, с учетом прав на земельный участок, руб. с учетом НДС			<b>60 496 680</b>



Согласно п. 30 ФСО-7 – «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Согласно заданию на оценку, суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость не производится.

### **6.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

1. Изложенные в данном Отчете факты правильны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами.
3. Я не имею в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте анализа, являющемся предметом данного Отчета; я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.
5. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик имеет необходимый опыт проведения аналогичных работ.

Работу производил:

Оценщик,  
Член НП «Палата судебных экспертов»  
член СРО РОО  
Степень участия в проекте: проведение расчетов  
составление заключения



Мосолкин Д.В.

## ГЛАВА 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЁННОЙ ОЦЕНКЕ

**Объект оценки:** нежилое здание - магазин, 2 - этажный (подземных этажей - 1), находящееся по адресу: Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. Больничная, д. 4а. Общая площадь 1 972,60 кв.м. Расположенное на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0020706:60, общей площадью 1 866,00 кв.м.

**Место расположения объекта оценки:** Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. Больничная, д. 4а.

**Собственник объекта оценки:** Муниципальное унитарное предприятие Истринского муниципального района «ЮБИЛЕЙНЫЙ» (МУП Истринского муниципального района «ЮБИЛЕЙНЫЙ») (ИНН 5017003200, ОГРН 1025001822900 от 19.02.1992). Адрес: Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. Больничная, д. 4а.

**Заказчики работы:** Конкурсного управляющего Привалова Юрия Николаевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 24.10.2016 г. по делу № А41-2097/16.

**Цели и задачи:** определение рыночной стоимости Объекта оценки.

**Назначение оценки:** определение рыночной стоимости объекта оценки с целью обеспечения возложенных на арбитражного управляющего обязанностей конкурсного управляющего в рамках Решения Арбитражного суда Московской области от 24.10.2016 г. по делу № А41-2097/16.

**Балансовая стоимость:** нет данных.

**Вид стоимости:** рыночная стоимость.

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы.

**Основание для проведения оценки:** Договор на проведение оценочных работ № 0212-И/2016 от 22.12.2016.

**Дата оценки (дата определения стоимости):** 22.12.2016.

**Дата осмотра (обследования) объекта оценки:** 22.12.2016.

**Период проведения работ по оценке:** 22.12.2016 – 12.01.2017 гг.

**Дата составления отчета:** 12.01.2017.

**Порядковый номер отчета:** 0212/2016.

**Место проведения оценки:** г. Москва.

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, на дату проведения оценки, с учетом НДС (округленно):**

**60 497 000,00 (Шестьдесят миллионов четыреста девяносто семь тысяч) рублей**

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, на дату проведения оценки, без учета НДС (округленно):**

**51 268 000,00 (Пятьдесят один миллион двести шестьдесят восемь тысяч) рублей**

**Особые условия:** юридическая экспертиза прав не производилась.

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 611 от 25 сентября 2014 года.
3. Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО (ССО РОО 2015), протокол №07-р от 23 декабря 2015 г.:

## 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
3. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛЮ, 1997 г.
4. Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
5. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
6. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
7. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
8. Беренс В., Хавранек П.М. Руководство по оценке эффективности инвестиций, М., АОЗТ «Интерэкспресс», ИНФРА-М, 1995 г.
9. Р. Брейли, С. Майерс, Принципы корпоративных финансов.
10. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и инноваций., М, 1997г.
11. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия, М, 2001г.
12. Лоренс Дж. Гитман, Майкл Д. Джонс. Основы инвестирования, М., «Дело», 1997 г.
13. Десмонд Гленн М., Келли Ричард Э. Руководство по оценке бизнеса. – 1996 г.
14. Стоимость компаний. Оценка и управление, М., Олимп-Бизнес, 1999 г.
15. Оценка бизнеса. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. М., 1998.
16. Пратт Ш. Оценивая бизнес: анализ и оценка закрытых компаний. Избранные главы. 2-ое издание, ин-т экономич. Развития Всемирного банка, М., РОО, 1998 г.
17. Шарп., Александер, Бейли. Инвестиции. – М.: ИНФРА-М, 1999 г.
18. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты, Нижний Новгород, 2011.
19. Интернет-сайты.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ**

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1686LB40R3689

<b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b>	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: Закрытое акционерное общество «ИнтерпромГЭКпроект Инжиниринг»</b>	
Адрес места нахождения на основании Устава: 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, д.46/2, стр. 1	
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем 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.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
<b>Страховая сумма</b> 5 000 000, 00 (Пять миллионов рублей 00 копеек)	<b>Страховая премия</b> 7 500, 00 (Семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	<b>0,15%</b>
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «14» сентября 2016 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «04» сентября 2016 г. по «03» сентября 2017 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Фактический адрес:

117312, г. Москва, ул. Вавилова, 17

**От имени Страховщика:**


**А.В. Завадский/**  
М.П. [Stamp]

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «04» сентября 2016 г.









**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

**Оценщик:**  
Мосолкин Дмитрий Вячеславович  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4506 № 276038, выдан 25.07.2003г.  
ОВД "Орехово-Борисово Южное" гор. Москвы  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 17 » февраля 2009г., регистрационный № 005413

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано « 22 » октября 2013 года.

Президент  С.А. Табакова

**0008262 \***





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGoVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

**Выписка**

**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Мосолкина Дмитрия Вячеславовича

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

о том, что Мосолкин Дмитрий Вячеславович является членом  
Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков  
за регистрационным № 005413

« 17 » февраля 2009г.

Дата выдачи « 22 » октября 2013г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова







### ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

#### ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 28.11.2016

№ 50-0-1-92/2001/2016-2723

На основании запроса от 28.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 28.11.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:08:0020706:60
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов, под территорию магазина
площадь объекта:	1 866 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, обл. Московская, р-н Истринский, г. Дедовск, ул. Больничная, д. 4а
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Муниципальное образование "Истринский муниципальный район Московской области"
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 50-50/008-50/011/011/2016-9713/1 от 24.11.2016
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Ефимов Сергей Владимирович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(должность уполномоченного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Токарева А. В.

(фамилия, инициалы)

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



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 21.11.2016№ 50-0-1-92/2001/2016-2652

На основании запроса от 21.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 21.11.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:08:0000000:143501
наименование объекта:	нежилое здание - магазин
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	1 972, 6 кв. м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 6290, литер А
этажность (этаж):	2, в том числе подземных 1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Истринский район, г.Дедовск, ул.Больничная, д.4а
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Муниципальное образование "Истринский район" Московской области
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 50-01.08-16.1999-327.1 от 01.12.1999
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2. Правообладатель (правообладатели):	2.2. Муниципальное торговое предприятие "ЮБИЛЕЙНЫЙ", ИНН: 5017003200, ОГРН: 1025001822900
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Хозяйственное ведение, № 50-01.08-16.1999-328.1 от 01.12.1999
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правоприращения:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Пащенко Светлана Анатольевна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(дожность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Гожарева А. В.

(подпись, инициалы)

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

*кадастр 50:08:000-0000:143501*

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Московская областная регистрационная палата

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Зарегистрировано право от 01 декабря 1999 года

Основание Акт приема-передачи недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным предприятием на праве хозяйственного ведения от 02.08.1999г. с Комитетом по управлению имуществом Истринского района Московской области.

Субъект права Муниципальное торговое предприятие "ЮБИЛЕЙНЫЙ",  
Свидетельство о регистрации юридического лица: № 527, выдано 19.02.1992 г. Администрацией Истринского района Московской области. Адрес: Россия, Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. Больничная, д. 4а

Вид права Хозяйственное ведение

Объект права нежилое здание - магазин, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1972,60 кв.м, инв. № 6290, лит. А, объект № 1  
Адрес: Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. Больничная, д. 4а.

Номер объекта 50:08:02:00847:001

Ограничения (обременения) права не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

01 декабря 1999 года сделана запись

регистрации № 50-01.08-16.1999-328.1

Регистратор Куриков В. В.



*(Handwritten signature)*  
(подпись)



Серия АБ

0608993 \*



Государственное унитарное предприятие Московской области  
 "Московское областное бюро технической инвентаризации"

Дедовский филиал

Область, республика, край Московская обл.

Район Истринский р-н

Округ \_\_\_\_\_

Город (др. поселение) г. Дедовск

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ магазин

№ 56/40 по улице (пер.) Больничная

Инвентарный номер	046:021-6290/4
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	



*Исфавленко И. В.*

Паспорт составлен по состоянию на 24 ноября 2006 г.  
дата обследования объекта



1222659

**I. Сведения о принадлежности**

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4

**II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)**

Наименование	Площадь
1	2
<i>по документам</i>	
<i>по фактическому пользованию</i>	3760,0
<i>застроенная площадь</i>	1277,4
<i>незастроенная площадь</i>	2482,6

**III. Описание зданий и сооружений**

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
БЗ	Подвал	797.40	2.90	2 312.00	бутовый	кирпичные	железобетонные плиты		бетонные
Б	Магазин 1 этаж	797.40	3.50	2 791.00	бутобетон	кирпичные	железобетонные плиты	рулонная	кормическая плитка
	вход в подвал , вентиляхта	9.20							
Б	Магазин 2 этаж	797.40	3.50	2 791.00	бутобетон	кирпичные	железобетонные плиты	рулонная	кормическая плитка

## IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах г.
1	2	3	4
Б	Магазин	20	
БЗ	Подвал	25	
		<b>Итого:</b>	

Иолная балансовая стоимость

Астаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

ействительная инвентаризационная стоимость в ценах г.

Протокол заседания 11 декабря 2006 г.

Председатель Вартыгина А.В.

Члены комиссии Кудряков И.Т.

Подпись: 11 декабря 2006 г.

Директор агентства

Шелестов В.А.





## Перечень прилагаемых документов

№№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
--------	------------------------	--

## Особые отметки

Паспорт составлен 11 декабря 2006 г.

Исполнил Варлахин А.В.

Проверил Юрлова И.С.

Паспорт выдан " 11 " декабря 2006 г.

Директор филиала

Щегольков В.Л.



5

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Дедовский филиал

Область, республика, край Московская обл.

Район Истринский р-н

Округ Истринский

Город (др. поселение) г. Дедовск

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

магазин

№ 5д 4а

по улице (пер.) Больничная

Лит. Б, Б3

Инвентарный номер	<u>046:021-6290/4</u>
кастровый номер	

*Исравинскому*



Паспорт составлен по состоянию на

24 ноября 2006 г.

дата обследования объекта в натуре



7

## II. Техническое описание здания или его пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	
2	3	
<b>Литера Б</b>	Физический износ здания - <b>20 %</b>	Число этажей
1 Фундамент		
2 Стены, перегородки	стены- кирпичные, перегородки- кирпичные и гипсобетонные	
3 Перекрытие	железобетонные	
4 Кровля	рулонная	
5 Палы	плиточные, паркетные, цементные и из релина	
6 Проемы	окна - двойные , створные	
7 Отделочные работы	отделка повышенного качества	
8 Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция, электроосвещение и	
9 Прочие работы		
<b>Литера БЗ</b>	Физический износ здания - <b>25 %</b>	Число этажей
1 Фундамент	бутовый	
2 Стены, перегородки	стены- кирпичные, перегородки- кирпичные и гипсобетонные	
3 Перекрытие	железобетонные	
4 Кровля		
5 Палы	цементные и из релина	
6 Проемы	двери - простые , окна - двойные створные	
7 Отделочные работы	стены оштукатурены , окрашены , потолки побелены	
8 Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция, электроосвещение и	
9 Прочие работы		

## 13. Техническое описание дворовых сооружений

Наименование сооружения	Материал, конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Износ %
2	3	4	5

### III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2

### IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лигера)
1	2	3	4

### V. Стоимость здания

полная балансовая стоимость

статочная балансовая стоимость (с учетом износа)

действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г.

### Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3

Паспорт изготовлен 11 декабря 2006 г.

Исполнил Варлахин А.В.

Проверил Юрлова Н.С.

Паспорт выдан " 11 " декабря. 2006 г.

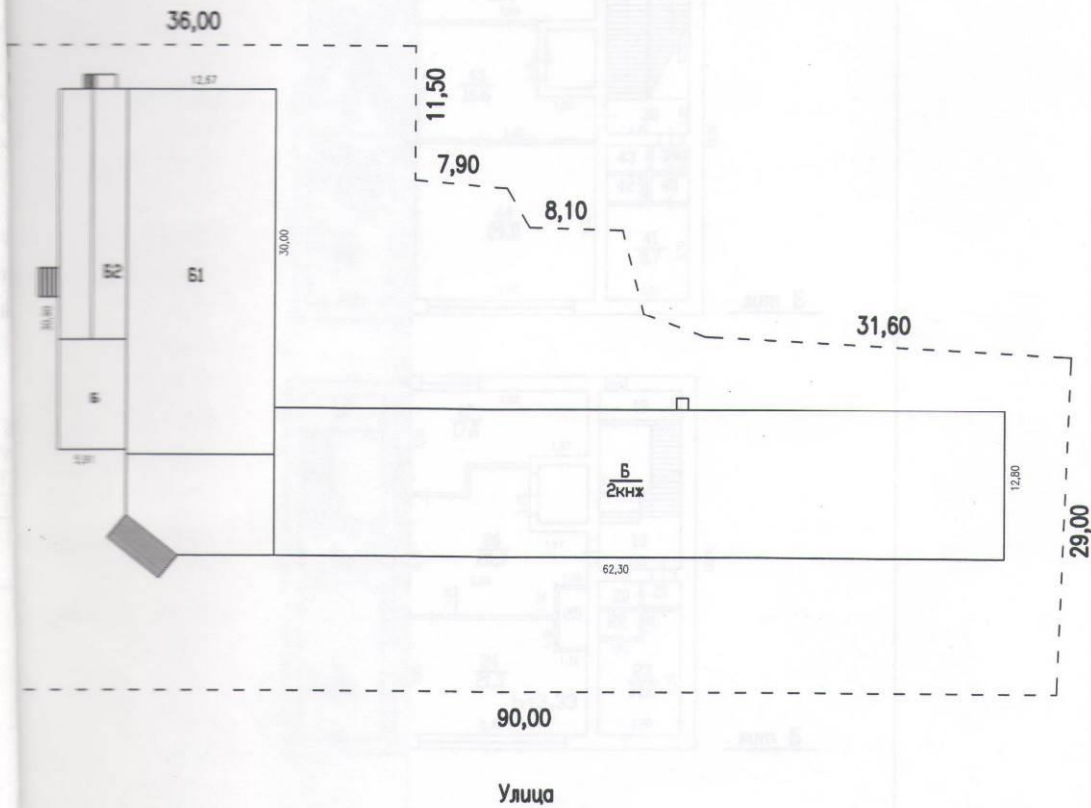
Директор филиала Щегольков В.Л.





## ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Расположенного в гор. (пос.) \_\_\_\_\_ г. Дедовск  
 Московской обл. по улице \_\_\_\_\_ ул. Больничная, д. 4а (магазин Юбилейный)



### ЭКСПЛИКАЦИЯ

Участка по свидетельству	3760	кв.м
Участка по свидетельству	1277,4	кв.м
застроенная	2482,6	кв.м
землю		

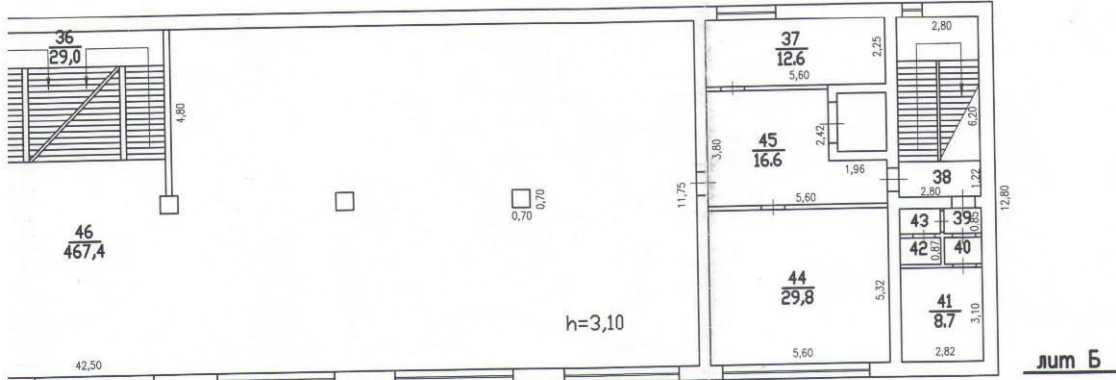
Съемку произвел /24 / 11 2006 г.  
 Инженер \_\_\_\_\_  
 Проверил контролер \_\_\_\_\_  
 Принял директор бюро \_\_\_\_\_  
 Текущие изменения / / 200 г.  
 Масштаб 1:500 Инженер \_\_\_\_\_ Контролер \_\_\_\_\_



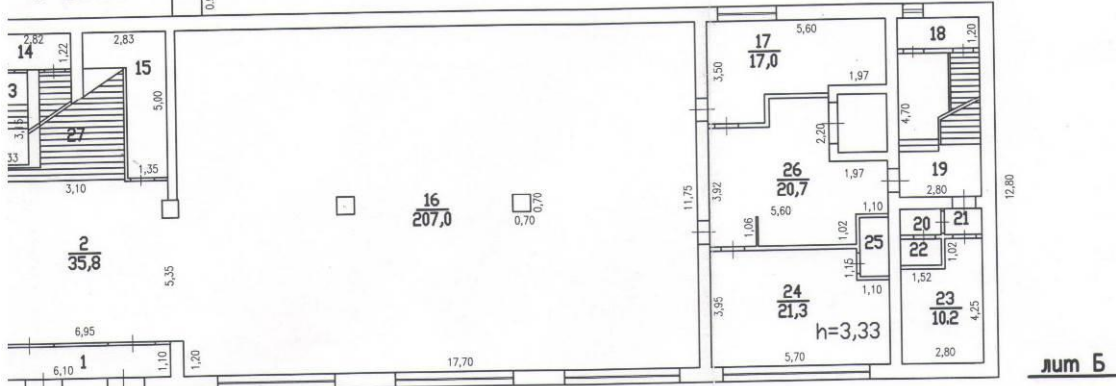
# ПЛАН СТРОЕНИЯ

пос.) г. Дедовск  
магазин Юбилейный

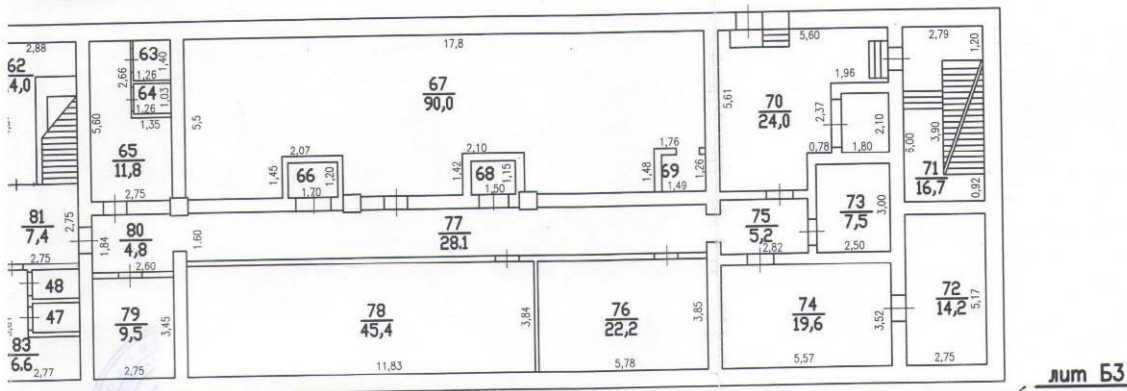
## 2 Этаж



## 1 Этаж



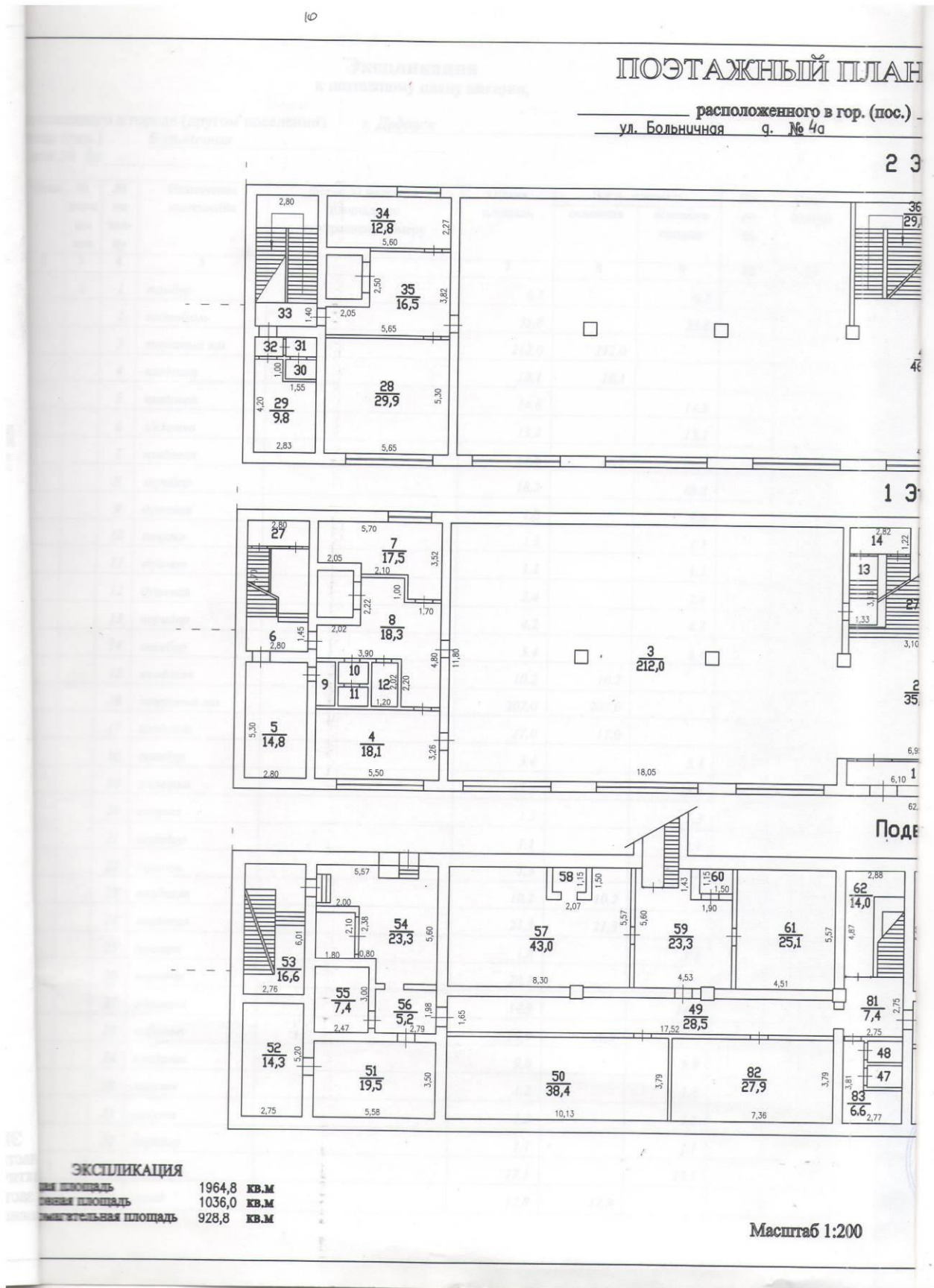
## Подвал



Съемку произвел / 24 / 11 - 200 г.  
 Инженер  
 Проверил контролер  
 Принял директор бюро  
 Текущие изменения / 200 г.  
 Инженер Контролер



00





**Экспликация**  
к поэтажному плану магазина,

находящегося в городе (другом поселении) г. Дедовск  
на улице (пер.) Больничная  
по плану № 4а

Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно
						основная	вспомогательная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	тамбур		6,7		6,7		
		2	вестибюль		35,8		35,8		
		3	торговый зал		212,0	212,0			
		4	кладовая		18,1	18,1			
		5	кладовая		14,8		14,8		
		6	л/клетка		13,2		13,2		
		7	кладовая		17,5	17,5			
		8	коридор		18,3		18,3		
		9	душевая		1,8		1,8		
		10	санузел		1,3		1,3		
		11	туалет		1,2		1,2		
		12	душевая		2,4		2,4		
		13	коридор		4,2		4,2		
		14	тамбур		3,4		3,4		
		15	кладовая		10,2	10,2			
		16	торговый зал		207,0	207,0			
		17	кладовая		17,0	17,0			
		18	тамбур		3,4		3,4		
		19	л/клетка		13,2		13,2		
		20	санузел		1,3		1,3		
		21	коридор		1,1		1,1		
		22	туалет		1,3		1,3		
		23	кладовая		10,2	10,2			
		24	кладовая		21,3	21,3			
		25	туалет		1,8		1,8		
		26	коридор		20,7		20,7		
		27	л/клетка		14,9		14,9		
		28	кабинет		29,9	29,9			
		29	кладовая		9,8		9,8		
		30	санузел		1,2		1,2		
		31	санузел		1,2		1,2		
		32	коридор		1,1		1,1		
		33	л/клетка		17,1		17,1		
		34	склад		12,8	12,8			



2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		35	коридор		16,5		16,5		
		36	л/клетка		29,0		29,0		
		37	кабинет		12,6	12,6			
		38	л/клетка		17,4		17,4		
		39	коридор		1,1		1,1		
		40	коридор		1,2		1,2		
		41	кладовая		8,7		8,7		
		42	туалет		1,2		1,2		
		43	санузел		1,2		1,2		
		44	кладовая		29,8		29,8		
		45	коридор		16,6		16,6		
		46	торговый зал		467,4	467,4			
		47	венткамера		1,6		1,6		
		48	венткамера		1,7		1,7		
		49	коридор		28,5		28,5		
		50	склад		38,4		38,4		
		51	склад		19,5		19,5		
		52	склад		14,3		14,3		
		53	л/клетка		16,6		16,6		
		54	коридор		23,3		23,3		
		55	склад		7,4		7,4		
		56	коридор		5,2		5,2		
		57	склад		43,0		43,0		
		58	склад		1,7		1,7		
		59	коридор		23,3		23,3		
		60	склад		1,7		1,7		
		61	склад		25,1		25,1		
		62	склад		14,0		14,0		
		63	венткамера		1,8		1,8		
		64	венткамера		1,3		1,3		
		65	склад		11,8		11,8		
		66	склад		2,0		2,0		
		67	склад		90,0		90,0		
		68	склад		1,7		1,7		
		69	склад		1,9		1,9		
		70	коридор		24,0		24,0		
		71	л/клетка		16,7		16,7		
		72	склад		14,2		14,2		
		73	склад		7,5		7,5		
		74	склад		19,6		19,6		
		75	коридор		5,2		5,2		

13

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
86	1	76	склад			22,2		22,2	
		77	коридор			28,1		28,1	
		78	склад			45,4		45,4	
		79	склад			9,5		9,5	
		80	коридор			4,8		4,8	
		81	коридор			7,4		7,4	
		82	склад			27,9		27,9	
		83	склад			6,6		6,6	
				Итого магазин 1:		1964,8	1036,0	928,8	
				<b>Итого:</b>		<b>1964,8</b>	<b>1036,0</b>	<b>928,8</b>	
<b>Итого по этажу 0</b>						<b>614,9</b>		<b>614,9</b>	
<b>Итого по этажу 1</b>						<b>704,0</b>	<b>543,2</b>	<b>160,8</b>	
<b>Итого по этажу 2</b>						<b>645,9</b>	<b>492,8</b>	<b>153,1</b>	
<b>Итого по зданию (строению)</b>						<b>1 964,8</b>	<b>1 036,0</b>	<b>928,8</b>	



**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная  
кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и  
картографии"**

**Кадастровая справка  
о кадастровой стоимости объекта недвижимости**

1	Дата заполнения кадастровой справки: 08.12.2016
2	Кадастровый номер: 50:08:0000000:143501
3	Предыдущие учетные номера:
4	Адрес (описание местоположения): Московская область, Истринский район, г.Дедовск, ул.Больничная, д.4а
5	Кадастровая стоимость по состоянию на 08 декабря 2016 г., руб.: 47072351.06
6	Реквизиты и наименование документа, на основании которого сведения о кадастровой стоимости внесены в государственный кадастр недвижимости: "Акт определения кадастровой стоимости 19.09.2012 г.":
7	Особые отметки:

Уполномоченное лицо органа  
кадастрового учета

начальник отдела  
(наименование должности)

(подпись)

В. А. Ершов  
(инициалы, фамилия)

М.П.

[www.smway.ru](http://www.smway.ru)



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИЛЛЮСТРАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ























































# ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нежилые помещения в Дедовске без посредников » Помещения под магазин

Яндекс Директ

**Снять в аренду склад от 10м**  
Теплый склад, охрана, доступ 24ч. рядом МКАД, метро. Аренда от собственника skladovka.ru Адрес и телефон

**Магазин в г. Дедовск.**  
Цена продажи: **17600000 руб.**  
Продается работающий магазин, 20 км. от МКАД, на Волоколамском шоссе, г. Дедовск  
Есть лицензия на продажу алкогольной продукции, разрешение на розничную торговлю продуктами питания.

Площадь здания 463м. из них: на 1 этаже - 100 м торговая площадь, + подсобные помещения 50м, + гараж на 1 м/м, 43м, + бокс под автомойку 25м, 2й этаж - без отделки, свободной планировки, площадью 243 м, высота потолка в шахт, 3м. Материал стен - кирпич. Участок 12 соток, «под магазин», звезд непосредственно с Волоколамского шоссе. Перед магазином Большая площадка для автомобилей, вся территория, прилегающая к магазину - заасфальтирована. На участке есть дом для сотрудников, состоящий из 1 комнаты, кухни, душа и с/у, а также имеется место под строительство коттеджа. Коммуникации: газ разведен, отопление от газового котла, электричество 15 кВт, вода из скважины, канализация - септик.

Этаж/этажность: 1/2

г. Дедовск  
М Речной вокзал  
30 мин. на транспорте  
Волоколамская 2-я, 1

Ирина Иванова (iram) т. 8-916-185-16-34

» все объявления автора  
[Отправить сообщение](#)  
[Пожаловаться](#)

Расскажите об этом объявлении:

Продажа в Истринском районе

Цена: **18 000 000 руб**  
или 309 046 \$, или 288 047 €

+7 (925) 346-21-51  
Киселева Ирина Александровна

**Месторасположение**

Тип сделки: продажа  
Тип помещения: торговая площадь  
Регион: Московская область (Подмосковье)  
Район: Истринский район  
Город: г. Истра  
Адрес: ул. Урицкого

**Описание здания, в котором находится предполагаемый офис**

Этажность здания: 2

**Сведения о сдаваемом помещении**

Площадь торгового помещения: 500 м²  
Евроремонт в соответствии с классом здания  
Состояние арендуемого торгового помещения (магазина)

**Дополнительные сведения**

Продается здание в г. Истра, ул. Урицкого (Волоколамское шоссе, 40 км от МКАД). На участке 338 кв. м. расположено 2-ух этажное кирпично-блочное здание площадью 500 кв. м. Земельный участок и здание в собственности. Коммуникации: электричество - (100 кВт), водоснабжение и канализация - (центральные), отопление - электрический котел. Ранее использовалось как ресторан - кафе. В 2014г. был произведен капитальный ремонт здания. Транспортная и пешеходная доступность. Хорошая проходимость.


**Контактная информация**

Статус: агентство  
Имя: Киселева Ирина Александровна  
Контактный телефон: +7 (925) 346-21-51  
E-Mail: r.dom-zemli.ru@mail.ru

http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-severnoy-149028892/ Продажа здание, Северный пос. x

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

**Продаю здание, Северный пос.** [показать на карте](#)



**19 500 000** руб.

S 600 м<sup>2</sup>

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Вашему вниманию предлагается на продажу здание свободного назначения в г. Северный Истринского района, 45 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. Здание общ. пл. 600 м кв., располагается на 15 сотках земли. Здание кирпичное, с ремонтом, 2 этажа, все коммуникации: электричество, газ, водопровод, канализация, заведены и разведены по зданию. Участок огорожен, есть парковочные места, на соседнем участке располагается платная рыбалка, до Истринского водохранилища 5 км. Отличный вариант, под офисное здание, кафе, ресторан, магазин.

Ваш агент - Павел.

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ**  
**нет** отдельных санузлов  
**нет** совмещенных санузлов

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ**  
**500 м<sup>2</sup>** общая площадь  
**2** этажность  
**кирпичный** дом  
**отличное** состояние  
**бд** тип строения  
**вход/пропуск** вход

**ИНФРАСТРУКТУРА**  
**есть** электричество  
**есть** водоснабжение  
**есть** газ  
**есть** канализация  
**есть** отопление

**СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ**  
 менеджер компании **PRO**  
 Delta-Ista  
 +7 (964) 724-71-07  
 +7 (916) 005-93-63

ОБЪЕКТЫ (20) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ\*

Текст

**СДАЮ ОФИСЫ**  
 в Москве

ЦЕНА 26 000 руб./мес.

КЛАСС B+

24 кв. м

ВАО

78 111 78

**Спецпредложения**  
 Москва и область  
 Все | Новостройки | Коммерческая

**ЖК LIFE-Ботанический сад**  
 Нежилые помещения от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка.  
 От 11 млн руб.  
 Тел.: (489) 112-27-31

http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-severnoy-149028892/ Продажа здание, Северный пос. x

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

**вход/пропуск** вход

**ИНФРАСТРУКТУРА**  
**есть** электричество  
**есть** водоснабжение  
**есть** газ  
**есть** канализация  
**есть** отопление  
**есть** охрана  
**есть** парковка

**дополнительная информация**  
**есть** интернет

**контактная информация**

Разместил(а) ..... менеджер компании  
 Компания ..... Delta-Ista  
 Размещено ..... 12.09.2016

Сканите, что нашли объявление на Демру

**+7 (964) 724-71-07**  
**+7 (916) 005-93-63**

Контроль качества объявлений [показывать](#)

**НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ**

[в избранное](#) [печатать](#) [показать](#)

**ЖК «Суббота»**  
 Продажа помещений под б/б.

**Спецпредложения**  
 Москва и область  
 Все | Новостройки | Коммерческая

**В/ЕСУ**  
 Продажа коммерческих помещений  
 Помещения свободного назначения от 50 до 200 кв. м., сейфовые, отдельные входы и свободная планировка.  
 От застройщика  
 Тел.: (485) 645-00-55

**Имущественный комплекс в г. Мытищи**  
 Сбор предложений на определение цены  
 Производственное здание 5 310,5 кв.м. и ЗУ 5 407 кв.м.  
 От собственника  
 Тел.: (916) 110-98-22

**LOFT - офисы в новом БЦ**  
 Продажа оф-и и ПСН в БЦ RIVESTONE, фасадное остекление, газ.  
 От 107 т.м<sup>2</sup>. Готовность 100%.  
 От 107 000 руб./м<sup>2</sup>.  
 Тел.: (485) 120-00-38

**ЖК «Суббота»**  
 Продажа коммерческих помещений! Все помещения имеют свободный доступ с улицы.  
 От застройщика  
 Тел.: (485) 626-47-47



https://dedovsk.cian.ru/sale/suburban/14893713/ ... участок ИЖС в г. Дедовск ... База недвижимости | Купить ... Продажа участка ул. Мал...  
 Главная | Бюллетень

Недвижимость в Дедовске > Продажа > Продажа земельных участков в Дедовске > Волоколамское шоссе > Новорикское шоссе > метро Тушинская

**участок 20 сот.** + Просмотров: всего 412, за сегодня 0 **Плановое** сегодня, 14:08

**Московская область, Истра городской округ, Дедовск, ул. Малиновка** Показать на карте

Тушинская, 30 мин. на машине  
 Митино, 25 мин. на машине  
 Волоколамское шоссе 18,0 км. до МКАД  
 Новорикское шоссе 18,0 км. до МКАД

**10 000 000 руб.**

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Общая информация:  
 Тип земли: ИЖС  
 Площадь участка: 20 сот.  
 Количество этажей: 1  
 Водоснабжение: есть  
 Электричество: есть

Волоколамское или Новорикское шоссе, от МКАД 18 км. Более 3 лет в собственности. ИЖС. Стародежное место, рядом с ж/д станцией Малиновка 5 мин. пеш. Асфальтированный подъезд (600м. щебень). Участок правильной прямоугольной формы 20 соток с лесными деревьями (ель). Огорожен глухим забором (металлический профиль 2м). Коммуникации: электричество, водоснабжение скважина 18 м.

**A-real estate-1** РЭО  
 +7 909 155-78-06  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

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

**Квартиры в ЖК «Путликово»** РЕКЛАМА  
 Квартиры от 2,1 млн руб. Своя инфраструктура на территории. Всего 500 м от МКАД. Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!  
 Тел: (495) 134-82-06  
 Проектная декларация на рекламируемом сайте

**Поселок EREMEEVO LIFE** РЕКЛАМА  
 Новорикское ш. 37 км ИЖС, от 99 тыс.д./сотка, коммуникации, парк, река, лес. Асф/Доп скидки всем даным в карте - 108 000 руб.  
 Тел: (495) 797-35-86

---

https://dedovsk.cian.ru/sale/suburban/1775794/ ... Купить участок ул. Рижская...  
 Каталог специалистов | Поиск по карте | Оценка квартир

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Бизнес-центры Посуточно ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Дедовске > Продажа > Продажа земельных участков в Дедовске > Волоколамское шоссе

**участок 12 сот.** + Просмотров: всего 1015, за сегодня 3 **Плановое** 15 мар, 09:18

**Московская область, Истра городской округ, Дедовск, ул. Рижская** Показать на карте

Волоколамское шоссе 19,0 км. до МКАД

**4 800 000 руб.**

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Общая информация:  
 Тип земли: ИЖС  
 Площадь участка: 12 сот.  
 Газ: есть  
 Канализация: есть  
 Водоснабжение: есть  
 Электричество: есть

Привлекательный участок в жилой коттеджной застройке г. Дедовска. Коронарные сосны по границе участка. Общая площадь участка 12 соток. По документам оформлено б/оток. Удобный асфальтированный подъезд. Все соседи построились и проживают постоянно. Магистральные коммуникации по границе. ИЖС. Тишина и свежий воздух. Прекрасное место для строительства загородного дома

**Аллея недвижимости** РЭО  
**АЛЛЕЯ** [Показать телефон](#)

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

**Квартиры в ЖК «Аминь Парк»** РЕКЛАМА  
 Квартиры комфорт-класса от 3,2 млн руб. у м. Аминь Ипотека 10,9%. Подробности по телефону!  
 Тел: (495) 137-47-94  
 Проектная декларация на рекламируемом сайте

Все объявления в Дедовске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселеный (ИЖС) Назад Следующее

### Участок 15 сот. (ИЖС)

№ 1142144887, размещено 17 марта в 16:15 23 (+1)

**9 750 000 ₽** Купить в кредит



8 926 470-93-37

Написи Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
АН ЕздорнаДвижимость  
Подтвержден ✔  
На Avito с января 2012


Контактное лицо  
Сергей

Адрес  
Московская область, Дедовск, ул Дружбы

Расстояние до города: 19 км, Площадь: 15 сот.

Адрес: Московская область, Дедовск, ул Дружбы Скрыть карту



**КВАРТИРЫ**  
ОТ 2,7 МЛН РУБ.


Экспресс-заказ! Обеспечит проект! Срок сдачи: 03.18, кв. 31.03.17. Переезжайте в выходные и выходные дни на сайте [ml-urban.ru](http://ml-urban.ru)

---

Участок 15 сот. (ИЖС) 9 750 000 ₽ Сергей 8 926 470-93-37 | Написать сообщение

Расстояние до города: 19 км, Площадь: 15 сот.

Адрес: Московская область, Дедовск, ул Дружбы Скрыть карту



ТОРГ возможен. Волоколамское или Новорижское шоссе, от МКАД 19 км. Земли населенных пунктов, для ИЖС. Тихое, зеленое место с городской инфраструктурой. Рядом лес, озеро, пруд. Все городские центральные коммуникации, по границе участка: магистральный газ, электричество, центральная городская канализация. Удобный выезд на Волоколамское шоссе, до жд станции Митовская 10 мин. пешком, до остановки общественного транспорта 3 минуты пешком (автобусы и маршрутки до м Волоколамское и м Тушинское). Удобный выезд на Волоколамское шоссе. Участок в собственности более 10 лет, 1 взрослый собственник. Все документы на руках

[В](#) [O](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [v](#) Показать

Похожие объявления

**ЖК "Донской Олимп"**  
ЖК "Донской Олимп"

**ЖК в поселке Снегири**  
От 37000 руб./м2.  
Уникальный ЖК на северо-западе МО. 14 корпусов сдачи!  
[новоснегирский.рф/жк](http://новоснегирский.рф/жк)

Все объявления в Дедовск / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Последний (ИЖС) Назад Следующее

## Участок 10 сот. (ИЖС)

№ 796441628, размещено 15 марта в 18:50 551 (+1)



**4 600 000 ₪** Купить в кредит

8 926 155-12-14

**Напис** Нажмите, чтобы перейти в профиль

Агентство  
Игорь  
Подтвержден ✔  
На Avito с марта 2009


Адрес: Московская область, Дедовск, ул Заображная

Кадастровый номер 50.08.002\*\*\*\*.1\*\* проверен ✔ [Посмотреть отчет](#)

Назначение участка: для ведения личного подсобного хозяйства, Площадь: 10 сот.



Адрес: Московская область, Дедовск, ул Заображная Скрыть карту




**М²**

ЦЕНА ЗА КВ.М ОТ  
**225.000 ₪**

- ✔ РОДЗЕННЫЙ ПАРКИНГ
- ✔ КРУГЛОСУТОЧНАЯ ОХРАНА
- ✔ ОБОРОЖЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ
- ✔ ПАНОРАМНЫЕ ОКНА


Участок 10 сот. (ИЖС) 4 600 000 ₪ Игорь 8 926 155-12-14 | Написать сообщение



Кадастровый номер 50.08.002\*\*\*\*.1\*\* проверен ✔ [Посмотреть отчет](#)

Назначение участка: для ведения личного подсобного хозяйства, Площадь: 10 сот.

Адрес: Московская область, Дедовск, ул Заображная Скрыть карту



Продам участок 10 соток г Дедовск ул. Заображная. Участок правильной формы с лесными деревьями (сосны, березы, и т.д), центральные коммуникации, магистральный газ, ИЖС, инфраструктура в шаговой доступности (магазины, школы, детский сады, церковь и многое др.) Ж/д станция "Минтовская" 5 минут пешком Цена. 5 000 000 руб.

[Вконтакте](#) [Одноклассники](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Twitter](#) [Telegram](#) [WhatsApp](#) [VK](#) [Telegram](#)

[Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

**Застройщик в пос. Снегири**  
новоснегирский рф/жи...

**Сайт ЖК Видный город**  
ЖК Видный город



http://dedovsk.mestorator.ru/uslug/other/sdam/sdam-728557 аренда магазина г. Дедовск... Сдам ПСН в Дедовске, мет... Яндекс

Дедовск сменить город

Сдам Продам Сниму Куплю

Площадь: от: 0 до: 0 кв.м. Стоимость: от: 0 до: 0 руб. Показать

Нежилые помещения в Дедовске без посредников » Помещения свободного назначения (ПСН)

Яндекс Директ

**Аренда помещений под магазин**

Аренда торговых площадей в 20 м от метро. Помещения от 172 м<sup>2</sup> Звонки! Высокие потолки Большие витрины Отдельный вход Паркинг smilnex.com Адрес и телефон

**Помещение с отдельным входом**

Стоимость аренды: 950 руб./год  
Сдается помещение с отдельным входом, три просторных зала, 65 кв.м. отличное место под магазин, салон красоты, детский центр, офис и др... В помещениях сделан ремонт 2015 года, стены окрашены в приятные тона, с/у, хоз. блок отдельный, возможна аренда с новым торговым оборудованием (м.фото) либо оборудование вывозим в один час!

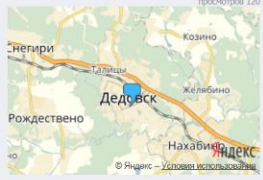

Этаж/этажность: 1/12  
Комиссия: 100%

г. Дедовск  
Тушинская  
45 мин. на транспорте  
Сиреневый бульвар, 16  
Дарья (ofera) т. 8-963-633-45-23  
Агентам: 50%

все объявления автора  
Отправить сообщение  
Пожаловаться

Расскажи об этом объявлении:

728557  
краткосрочно  
30 Марта 2016  
просмотров 120

6:48 19.01.2017

https://dedovsk.cian.ru/rent/commercial/147852737/ аренда помещения г. Дедовск... 22 объявления - Снять поме... Сдам бизнес город Дедов... Яндекс

Недвижимость в Дедовске > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Дедовске > улица Красный Октябрь Новый поиск

готовый бизнес

Московская область, Истринский район, Дедовск, ул. Красный Октябрь, 5А Показать на карте

60 000 руб. в месяц

Следить за изменением цены

Показать телефон

Предоплата: 1 мес  
Тип аренды: прямая  
Срок аренды: длительный

**Об объекте**



Тип недвижимости: помещение свободного назначения  
Общая площадь: 100 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1 из 3  
Состояние: типовой ремонт

Сдается в аренду действующий 6 лет салон красоты. Оказывает весь спектр парикмахерских услуг, стрижки и окраска волос любой сложности, процедуры по восстановлению волос (ламинирование, экранирование) и многое другое.

Все виды маникюра, наращивание ногтей, покрытие Shellac, педикюр, парафинотерапия, кабинет косметологии и массажа  
Вертикальный турбо-солярий

Московская область, Дедовск, улица Красный Октябрь, 5А.

Сдать быстрее Просмотров: всего 140, за сегодня 1 Платное 17 янв, 12:00

ЦИАН ID 709281

РЕКЛАМА  
Группа компаний СМУ-6  
Коммерческие помещения от собственника. Продажа и Аренда. Москва и М.О.

6:40 19.01.2017

https://dedovsk.cian.ru/rent/commercial/147852737/ аренда помещения г. Дедовск... 22 объявления - Снять поме... Сам бизнес город Дедовск...

60 000 руб. в месяц ID:709281

Показать телефон

Тип недвижимости: помещение свободного назначения  
 Общая площадь: 100 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 1 из 3  
 Состояние: типовой ремонт

Сдается в аренду действующий 6 лет салон красоты. Оказывает весь спектр парикмахерских услуг, стрижки и окраска волос любой сложности, процедуры по восстановлению волос (ламинирование, экранирование) и многое другое.

Все виды маникюра, наращивание ногтей, покрытие Shellac, педикюр, парафинотерапия, кабинет косметологии и массажа  
 Вертикальный турбо-солярий

Московская область, Дедовск, улица Красный Октябрь, 5А.

ID:709281  
 +7 903 130-99-82, +7 903 123-80-44  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться  
 Экспорт Поделиться

Группа компаний СМУ-6  
 Коммерческие помещения от собственника. Продажа и Аренда Москва и МО.  
 Тел.: (495) 236-00-73

Продажа зданий/помещений  
 Площади от 50 до 2 т. м<sup>2</sup> (произ-во, склад, офис, автосервис). 500м от ТТК. Акция до 31.01! Рассрочка 6 мес. Первый взнос 5%.  
 Тел.: (495) 646-06-24

Готовые офисы в Парке Мира  
 Европейский бизнес-квартал. 7 мин до м. Алексеевская. 3 км до СК. Акции:  
 Офисы 29,8 м<sup>2</sup> от 6,99 млн руб.  
 Тел.: (495) 266-45-65

http://dedovsk.mestorator.ru/uslugi/other/sdam/sdam-815707/ Сам ПСН в Дедовске, мет... X

Дедовск сменить город

Сдам Продам Сниму Куплю

Площадь: от: 0 до: 0 кв. м. Стоимость: от: 0 до: 0 руб. Показать

Помещения под:

- Офисы
- Магазины
- Склады
- Помещения под производство
- ПСН
- Автосервисы, мойки, сто
- Мастерские, химчистки, ремонт
- Детские сады, курсы, школы
- Гостиницы
- Рестораны, бары, кафе
- Ночные клубы, сауны
- Салоны красоты, массаж, солярий
- Клиники, аптеки, оптика
- Спортзалы, фитнес клубы
- Банки
- Фотостудии, звукозапись
- Цветочные магазины
- Прочее

Нежилые помещения в Дедовске без посредников > Помещения свободного назначения (ПСН)

Яндекс Директ

**Снять в аренду склад от 10м**  
 Теплый склад, охрана, доступ 24ч. рядом МКАД, метро. Аренда от собственника  
 skladovka.ru Адрес и телефон

**Сдается помещение свободного назначения площадью 90 кв. м. (г.**

Стоимость аренды **6667 руб./мес**  
 Сдается помещение свободного назначения площадью 90 кв. м. (г. Дедовск, Волоколамское шоссе, 18 км от МКАД). Только под торговлю, офис или склад. Одноэтажное кирпичное здание, отдельно стоящее. Коммуникации центральные: электричество, отопление. Есть возможность подключить воду, канализацию. Два подъезда. Большая проходимость. Хороший подъезд к помещению. Транспортная и пешеходная доступность. Ж/д станция Дедовск в 5 минутах пешком. Звоните!

Этаж/этажность: 1/

г. Дедовск  
 Киселева Ирина Александровна (аф) т. +7 (925) 346-21-51

Агентам: Не звонить

все объявления автора  
 Отправить сообщение  
 Пожаловаться

Расскажите об этом объявлении:  
 Facebook Twitter В Контакте

815707  
 зарегистрировано  
 31 Июля 2016  
 просмотрено 55

Непири Дедовск Желебино Нахабино  
 Рождествено

© Яндекс - Условно бесплатное



https://dedovsk.cian.ru/rent/commercial/152420110/ аренда помещения г. Дедовск... 22 объявления - Снять поме... Сдается площадь свободн...  
 http--www.ilm.ru-sites-de... http--www.ilm.ru-sites-de... Яндекс

**своб. назнач.**  
**Московская область, Истринский район, Дедовск, ул. Гагарина, 22** Показать на карте  
 Волоколамское шоссе 22,0 км. до МКАД

**36 783 руб. в месяц**  
 8 604 руб. за м<sup>2</sup> в год, комиссия 100%

Следить за изменением цены

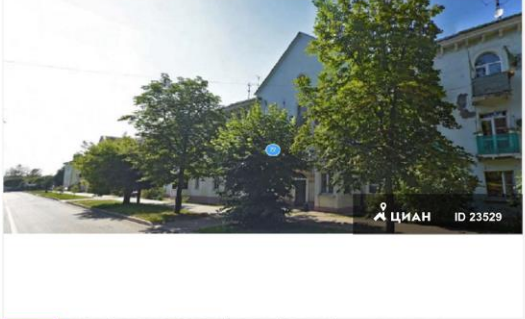

Показать телефон

Предполата: 1 мес  
 Тип аренды: прямая  
 Срок аренды: длительный  
 Минимальный срок аренды: 60 мес  
 Арендные каникулы: нет

**Об объекте**  
 Площадь: 51,3 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 1 из 3  
 Специализация помещения: аптека, ателье одежды, банк, бытовые услуги, кондитерская, ломбард, магазин, офис, парикмахерская, продукты, салон красоты, фотостудия, фрукты, цветы  
 Состояние: требуется косметический ремонт

**О здании**

Сдать быстрее Просмотров: всего 39, за сегодня 1 Планное 10 янв, 21:39

Группа компаний СМУ-6  
 Коммерческие помещения от собственника. Продажа и Аренда. Москва и МО.  
 Тел.: (495) 236-00-73

РЕКЛАМА

ЦИАН ID 23529

https://dedovsk.cian.ru/rent/commercial/152420110/ аренда помещения г. Дедовск... 22 объявления - Снять поме... Сдается площадь свободн...  
 http--www.ilm.ru-sites-de... http--www.ilm.ru-sites-de... Яндекс

**своб. назнач.** **36 783 руб. в месяц** ID:23529  
 Об объекте На карте Показать телефон

Состояние: требуется косметический ремонт

**О здании**  
 Год постройки: 1953  
 Тип здания: жилой дом  
 Участок: в собственности  
 Категория: действующий  
 Вентиляция: приточная  
 Кондиционирование: центральное  
 Отопление: центральное  
 Система пожаротушения: сигнализация

**Просьба агентам не звонить.** По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Лот 77-6. Комиссия 60 тыс. руб. Посредникам не беспокоить. Встроенные помещения на 1-м этаже 3-х этажного жилого кирпичного дома (1953 г.) с отдельным входом площадью 51,3 м<sup>2</sup>. Коммуникации: центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электричество, телефон. Типовой ремонт. Целевое назначение: Для ведения предпринимательской деятельности, не запрещенной законодательством РФ. Срок заключения договора с прямым собственником - 5 лет. Возможна сдача в субаренду. Обременения нет.  
 Циан ID: https://dedovsk.cian.ru/rent/commercial/152420110/

ID:23529  
 +7 903 004-15-77, +7 977 435-40-77  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Группа компаний СМУ-6  
 Коммерческие помещения от собственника. Продажа и Аренда. Москва и МО.  
 Тел.: (495) 236-00-73

РЕКЛАМА

Аренда офисов от собственника  
 9 бизнес-центров Москвы. Парковка. Развитая инфраструктура  
 Оперативный показ. Акция! До конца месяца офисы от 300 руб/м2/месяц  
 Тел.: (495) 663-30-66

РЕКЛАМА

Продажа зданий/помещений  
 Площади от 50 до 2 т. м2 (произ-во, склад, офис, автосервис) 500м от ТТК. Акция до 31.01! Рассрочка 6 мес. Первый взнос 5%.  
 Тел.: (495) 646-06-24

РЕКЛАМА



Дедовск  
сменить город

Сдам Продан  
Сниму Куплю

Площадь: от: 0 до: 0 кв.м. Стоимость: от: 0 до: 0 руб.

Показать

Нежилые помещения в Дедовске без посредников » Помещения под склад

Яндекс Директ

**Аренда помещений под ресторан**  
от застройщика! Новая Москва. 6,5км от МКАД. Высокий трафик. Звоните!  
Контакты Отдельный вход Потолки от 4 метров Новый микрорайон  
commercial.a101.ru Адрес и телефон

**Дедовск Город, улица Гагарина, сдается Склад, общ. пл. 800,**

Стоимость аренды **6360 руб./год**  
Дедовск Город, улица Гагарина, сдается Склад, общ. пл. 800, можно разбить от 400, 1/3 этаж, Сдается отапливаемый склад общей площадью 800 кв.м.

22 км от МКАД и 15 км от нбк по Волоколамскому шоссе.  
Удобная транспортная доступность: 40 минут на электричке от ст. метро Тушинская.  
Рабочая высота 8 м.  
Полы - бетон с антигравийным покрытием, нагрузка 5 тн/кв.м.  
2 Дока, оборудованных док-лентелером и док-штермом.  
Имеются офисные помещения.  
Центральное отопление, водоснабжение, электричество до 1 мвт.  
Система приточно-вытяжной вентиляции.  
Интернет, телефония (2 провайдера).  
Пожарная сигнализация, спринклерная система пожаротушения.  
Круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Охраняемая парковка.  
Ставка указана с учетом НДС и коммунальных услуг.  
Электричество оплачивается по счетчику, выезд платный  
Звоните!

Этаж/этажность: 1/

г. Дедовск  
Гагарина площадь

Антон (аф) т. +7 (495) 755-20-87  
Агентам: Не звонить  
все объявления автора  
Отправить сообщение

831692  
краткосрочно  
24 Августа 2016  
просмотров 60

Нежилищное здание, Дедовск, ул. Гагарина, площадью 800 кв.м. Сдается в аренду. Здание имеет 2 этажа, высота помещений 8 м. Полы бетонные, нагрузка 5 т/кв.м. В здании есть 2 дока, оборудованные док-лентелером и док-штермом. Имеются офисные помещения. Центральное отопление, водоснабжение, электричество до 1 мвт. Система приточно-вытяжной вентиляции. Интернет, телефония (2 провайдера). Пожарная сигнализация, спринклерная система пожаротушения. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Охраняемая парковка. Ставка указана с учетом НДС и коммунальных услуг. Электричество оплачивается по счетчику, выезд платный. Звоните!

г. Дедовск  
Гагарина площадь

Антон (аф) т. +7 (495) 755-20-87  
Агентам: Не звонить  
все объявления автора  
Отправить сообщение

709204  
краткосрочно  
12 Марта 2016  
просмотров 27

Нежилищное здание, Дедовск, ул. Гагарина, площадью 2600 кв.м. Сдается в аренду. Здание имеет 2 этажа, высота помещений 8 м. Полы бетонные, нагрузка 5 т/кв.м. В здании есть 2 дока, оборудованные док-лентелером и док-штермом. Имеются офисные помещения. Центральное отопление, водоснабжение, электричество до 1 мвт. Система приточно-вытяжной вентиляции. Интернет, телефония (2 провайдера). Пожарная сигнализация, спринклерная система пожаротушения. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Охраняемая парковка. Ставка указана с учетом НДС и коммунальных услуг. Электричество оплачивается по счетчику, выезд платный. Звоните!

г. Дедовск

Маслова Юлия Николаевна (аф) т. +7 (495) 410-04-95  
Агентам: Не звонить  
все объявления автора  
Отправить сообщение  
Пожаловаться

Рассказы об этом объявлении:  
Facebook Twitter В Контакте

Яндекс Директ

**Продажа и аренда помещений**  
Высокая транспортная и пешая доступность! От 40 кв.м! Все коммуникации!

СБЕРБАНК  
Всегда рядом  
ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ

Дедовск  
сменить город

Сдам Продан  
Сниму Куплю

Площадь: от: 0 до: 0 кв.м. Стоимость: от: 0 до: 0 руб.

Показать

Нежилые помещения в Дедовске без посредников » Помещения под склад

Яндекс Директ

**Аренда помещений под ресторан**

от застройщика! Новая Москва. 6,5км от МКАД. Высокий трафик. Звоните!  
Контакты Отдельный вход Потолки от 4 метров Новый микрорайон  
commercial.a101.ru Адрес и телефон

**Предлагаем в аренду склады класса В в г. Дедовск, в 17 км от МКАД**

Стоимость аренды **4500 руб./год**  
Предлагаем в аренду склады класса В в г. Дедовск, в 17 км от МКАД по Волоколамскому или 24 км по Новоризскому ш, ходит автобус от м. Тушинская. Предлагаются блоки от 540 до 1695 м2. Высота потолков 6-8 метров, пол с антипылевым покрытием, нагрузка на пол 5 тонн на м2, Шаг колонн 6x24 м, крытые пандусы, ворота с подъемными механизмами, есть ворота в ноль противопожарные системы, своя газовая котельная, высокоскоростной интернет. Есть качественные офисы.65364.

Этаж/этажность: 1/

г. Дедовск  
Комсомольская площадь, 1

Иванова Светлана (аф) т. +7 (495) 258-52-23

Агентам: Не звонить

все объявления автора  
Отправить сообщение  
Пожаловаться

Расскажи об этом объявлении:  
Facebook Twitter В Контакте

Яндекс Директ

Яндекс Директ

942669  
архитектурно  
06 февраля 2017  
проектров 14

**Аренда помещений под склад!**

Теплые склады от 299р м2/мес. Удобное расположение. Офис в подарок!  
Свободные площади Специальные предложения Все объекты Контакты  
office-arendator.ru Адрес и телефон

**Лот №158612 Сдается склад 300 кв. м. Отапливаемый. Рабочая высота**

Стоимость аренды **5200 руб./год**  
Лот №158612 Сдается склад 300 кв.м. Отапливаемый. Рабочая высота потолков 5-7 м. Полимерное покрытие полов. Пандус. Охраняемая территория. 24/7. Хороший подъезд. Арендная плата всего 130. в месяц.  
Олег Юрьевич, доб., лот №158612

Этаж/этажность: 1/

г. Дедовск  
Белорусская  
Центральная улица, 64

Владимир Вячеславович (аф) т. +7 (917) 519-94-22

Агентам: Не звонить

все объявления автора  
Отправить сообщение  
Пожаловаться

Расскажи об этом объявлении:  
Facebook Twitter В Контакте

Яндекс Директ

Яндекс Директ

1330

1312