



ОТЧЕТ №2396-2/0616

**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул.
Бронницкая, д.3**

Заказчик:

ООО «УК МДМ»

Исполнитель:

ООО «ЛЛ-Консалт»

Дата проведения оценки:

25 мая 2016 г.

Дата составления отчета:

31 мая 2016г.

Москва-2016

Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Договор №138 от 25 мая 2016г., заключенный между Заказчиком – ООО «УК МДМ» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3.

Предполагаемое использование результатов оценки: Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества при его внесении в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».

Результаты работы оформлены в виде Отчета об оценке, который выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3, по состоянию на 25 мая 2016 г. без НДС составила:

394 000 000 (Триста девяносто четыре миллиона) рублей

Рыночная стоимость каждого объекта оценки приведена в таблице №1 на странице №3 Настоящего отчета.

Результаты оценки достоверны только с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений, принятых при проведении оценки, а также с учетом ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛЛ-Консалт»

Лазарев П.Ю.

Оценщик I категории

Лошков В.В.

Дата составления отчета

31 мая 2016г.

Таблица 1. Рыночная стоимость каждого объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	серия № и дата св-ва о гос. регистрации права	Площадь объекта оценки, кв.м.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое 4-х этажное здание- корпус №7, общей площадью 6 955,40 кв.м.,	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	50-50/055-50/027/004/2015-7375/2 от 27.01.2016г.	6 955,40	241 000 000
2	Пристройки к цеху №7, общая площадь 3069,70 кв.м.	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	50-50/055-50/027/004/2015-7377/2 от 27.01.2016г.	3 069,70	92 000 000
3	Земельный участок - для промышленных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 21 791 кв.м.	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	50-50/055-50/027/004/2015-7376/2 от 27.01.2016г.	21 791,00	61 000 000
-	Итого:	-	-	-	394 000 000

Оценщик I категории

Лошков В.В.

Дата составления отчета

31 мая 2016г.

Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета _____	6
2. Задание на оценку _____	6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	9
3.1 Сведения о заказчике оценки _____	9
3.2 Сведения об оценщике _____	9
3.3 Сведения об ООО «ЛЛ-Консалт» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	10
3.4 Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	10
4. Основные факты и выводы _____	11
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	12
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) _____	13
7. Применяемые стандарты оценки _____	14
8. Общие понятия и определения _____	14
9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	18
10. Инспекция объекта оценки _____	18
10.1 Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	18
10.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	20
10.3 Осмотр объекта оценки _____	20
11. Описание объекта оценки _____	21
11.1 Имущественные права _____	21
11.2 Обременения, связанные с объектом оценки _____	21
11.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	22
11.4 Износ, устаревания объекта оценки _____	27
11.5 Информация о текущем использовании объекта оценки _____	27
11.6 Балансовая стоимость объекта оценки _____	27
11.7 Местоположение объекта оценки _____	28
12. Определение наиболее эффективного использования. _____	31
13. Анализ рынка _____	32
13.1 Макроэкономический обзор. _____	32
13.2 Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московского региона _____	35
14. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	45
14.1 Обзор подходов к оценке недвижимости _____	45
14.1.1 Общие принципы применения доходного подхода _____	45
14.1.2 Общие принципы применения затратного подхода _____	47
14.1.3 Общие принципы применения сравнительного подхода _____	48
14.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	51
15. Доходный подход _____	52
15.1 Описание методики оценки. _____	52
15.2 Расчет чистого операционного дохода. _____	52
15.3 Расчет коэффициента капитализации _____	63
15.4 Расчет рыночной стоимости по доходному подходу _____	64
16. Сравнительный подход _____	65
16.1 Описание методики оценки _____	65
16.2 Выбор единиц сравнения _____	65
16.3 Выбор объектов-аналогов _____	65
16.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения _____	70
16.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу _____	74
17. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный _____	77

18. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	84
18.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	84
18.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	86
18.3 Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки	87
19. Приложения	89
19.1 Приложение №1. Фотографии объекта оценки	89
19.2 Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	102
19.3 Приложение №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	109
19.4 Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	151

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	31 мая 2016г.
Порядковый номер отчета	2396-2/0616

2. Задание на оценку

1).	Объект оценки:
Недвижимое имущество в соответствии с перечнем в Таблице № 2 Настоящего отчета, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	
2).	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:
Собственником объектов оценки является ООО «МегаПром» (ОГРН 1157746056885 от 27.01.2015 г.)	
3).	Ограничения (обременения) прав на объект оценки:
Отсутствуют	
4).	Цель оценки:
Определение рыночной стоимости	
5).	Предполагаемое использование результата оценки:
Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества при его внесении в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	
6).	Вид стоимости:
Рыночная стоимость	
7).	Дата оценки:
25 мая 2016 г.	
8).	Допущения, на которых должна основываться оценка:

- Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.
- Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке.
- Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится.
- Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки.
- Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо факторов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз.
- Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе.
- В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.
- Оценка проводится без учета обременений объекта оценки.
- При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений должен быть приведен в Отчете об оценке.

9). Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:

Отсутствуют

Таблица 2. Перечень оцениваемого имущества.

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	серия № и дата св-ва о гос. регистрации права	Площадь объекта оценки, кв.м.
1	Нежилое 4-х этажное здание- корпус №7, общей площадью 6 955,40 кв.м.,	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	50-50/055-50/027/004/2015-7375/2 от 27.01.2016г.	6 955,40
2	Пристройки к цеху №7, общая площадь 3069,70 кв.м.	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	50-50/055-50/027/004/2015-7377/2 от 27.01.2016г.	3 069,70
3	Земельный участок - для промышленных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 21 791 кв.м.	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	50-50/055-50/027/004/2015-7376/2 от 27.01.2016г.	21 791,00

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1 Сведения о заказчике оценки

Полное (сокращенное) наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания МДМ» (ООО «УК МДМ»)
Дата государственной регистрации	08.02.2003 г.
ОГРН	1037843036285
Место нахождения	115172, г.Москва, Котельническая набережная, д.33, стр.1
ИНН	7825443207
КПП	770501001

3.2 Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Лошков Владислав Валерьевич
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
Образование	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом Финансовой академии при Правительстве РФ БВС0179005, регистрационный номер 620-с от 27.06.2003г. • Свидетельства о повышении квалификации Московской финансово-юридической академии: <ul style="list-style-type: none"> – от 15.01.2008г., рег. №0739-08; – от 08.10.2010г., рег. №1340; – от 15.08.2013г., рег. №2018.
Категория / сертификация	<ul style="list-style-type: none"> • Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ). • Сертифицированный Российским обществом Оценщиков Оценщик недвижимости. • Сертифицированный DАkkS специалист по оценке недвижимости II уровня.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы – с 2003г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № ГО-ОЦ-2035/16 обязательного страхования ответственности Оценщика. Страхователь – Лошков Владислав Валерьевич. Страховщик – ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 11.04.2016г. по 10.04.2017г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», рег. №003430 от 04 февраля 2008г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №б/н от 02 февраля 2010 г. между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Лошков Владислав Валерьевич
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

3.3 Сведения об ООО «ЛЛ-Консалт» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Государственная регистрация	Свидетельство №002.091.747, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 22.05.2002г.
ОГРН	1037739546866
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495)380-05-61, (495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование гражданской ответственности	
Полис страхования ответственности оценщика	№ ГО-ОЦ-887/14
Страховщик	ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Страховая сумма	150 000 000 рублей
Период страхования	с 01.01.2015г. по 31.12.2018г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности оценочных фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 11.08.2010г.

3.4 Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета

Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки Настоящего отчета.

4. Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Договор на оказание услуг по оценке №138 от 25 мая 2016г.
Заказчик	ООО «УК МДМ»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Недвижимое имущество в соответствии с перечнем в Таблице № 2 Настоящего отчета, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3.

3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Затратный подход	не применялся (обоснованный отказ)
Доходный подход без НДС	410 098 833 руб..
Сравнительный подход без НДС	376 977 743 руб.

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость без НДС	394 000 000 (Триста девяносто четыре миллиона) рублей
----------------------------	---

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственность за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

5. Допущения, принятые при проведении оценки

Следующие допущения использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Допущения, на которых должна основываться оценка в соответствии с Заданием на оценку.

Приведены в Разделе №2 Настоящего отчета – «Задание на оценку».

Допущения, установленные дополнительно к указанным в Задании на оценку допущениям, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Отсутствуют.

6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

Подписавший данный отчет оценщик (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго с учетом принятых при проведении оценки допущений, ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. 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.
5. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик I категории

Лошков В.В.

7. Применяемые стандарты оценки

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;
- Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2010).

Необходимость использования федеральных стандартов оценки стоимости, обусловлена их обязательностью применения субъектами оценочной деятельности.

Необходимость использования стандартов Российского общества оценщиков обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

8. Общие понятия и определения

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

Субъект оценочной деятельности (оценщик) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Стоимость объекта оценки – 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)».

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

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

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

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Кадастровая стоимость – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

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

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

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

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

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

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

Затраты на воспроизводство объекта – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Физический износ – потеря стоимости объектом, обусловленная ухудшением его физических свойств.

Функциональное устаревание – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Внешнее устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением.

Рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

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

Право аренды – комплекс прав, которым обладает арендатор в отношении имущества, переданного ему по договору аренды. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Гражданским кодексом РФ, другим законом или иными правовыми актами.

9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

10. Инспекция объекта оценки

10.1 Перечень использованных данных с указанием источников их получения

При проведении оценки объекта оценки были использованы следующие данные:

1. Нормативные акты:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральные стандарты оценки;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003г. №102-р;
- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия, Одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.);

2. Методические, справочные издания:

- Организация оценки и налогообложения недвижимости / Под ред. Джозефа К. Эккерта – М.: Российское общество оценщиков, 1997;
- Оценка доходной недвижимости: Учебник для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001;

- Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: Учебно-практическое пособие / В.Т. Александров, В.Д. Арdziнов – М.: Стройинформиздат, 2012;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005;
- Оценка стоимости земельных участков: Учебное пособие / В.И. Петров; под. ред. М.А. Федотовой. – 3-е изд. перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2010.

3. Сведения в российских и зарубежных средствах массовой информации:

- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №17)/ Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2015. – 52 с.
- Информационно-аналитический бюллетень “RWAY” №247 октябрь 2015 г.;
- Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2014г. Том 1. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода».
- Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2014г. Том 2. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода».

4. Интернет-сайты:

- Компания NAI Becar - naibecar.com;
- Компания Knight Frank - knightfrank.com;
- Компания CBRE - cbre.ru;
- Информационный портал - zdanie.info;
- Портал недвижимости - AFY.ru;
- Портал недвижимости – CIAN.ru
- Интернет версия «Недвижимость&Цены» - realty.dmir.ru;
- Портал недвижимости - arendator.ru;
- Компания BLACKWOOD - blackwood.ru;
- Портал объявлений - Avito.ru
- Портал объявлений – irr.ru

5. Документы, предоставленные Заказчиком:

Приведены в разделе №11.2 Настоящего отчета.

Точные источники информации для каждого конкретного случая указаны в тех частях текста Настоящего отчета, где они используются.

10.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Свидетельства о государственной регистрации права;
2. Кадастровый паспорт земельного участка;
3. Технические паспорта.

Данные документы приведены в Приложении №3 Настоящего отчета.

Прочие документы. Данные документы хранятся в архиве ООО «ЛЛ-Консалт» и могут быть предоставлены по требованию Заказчика:

1. Справка о балансовой стоимости.
2. Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 08.12.2015г.;

10.3 Осмотр объекта оценки

Оценщиком был проведен осмотр объекта оценки. Фотографии, сделанные в результате проведенного осмотра, представлены в Приложении к настоящему Отчету.

11. Описание объекта оценки

11.1 Имущественные права

Объект оценки, расположенный по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3, находится в собственности ООО «УК МДМ».

Таблица 3. Реквизиты собственника.

Полное (сокращенное) наименование	Общество с ограниченной ответственностью «МегаПром» (ООО «МегаПром»)
Дата государственной регистрации	27.01.2015 г.
ОГРН	1157746056885
Место нахождения	101000, г. Москва, переулок Архангельский д.9 оф.6
ИНН	7701076018
КПП	770101001

Для подтверждения права собственности на объекты оценки, Заказчиком были предоставлены свидетельства о государственной регистрации права.

Таблица 4. Реквизиты свидетельств о государственной регистрации права собственности.

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	серия № и дата св-ва о гос. регистрации права	Площадь объекта оценки, кв.м.
1	Нежилое 4-х этажное здание-корпус №7, общей площадью 6 955,40 кв.м.,	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	50-50/055-50/027/004/2015-7375/2 от 27.01.2016г.	6 955,40
2	Пристройки к цеху №7, общая площадь 3069,70 кв.м.	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	50-50/055-50/027/004/2015-7377/2 от 27.01.2016г.	3 069,70
3	Земельный участок - для промышленных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 21 791 кв.м.	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	50-50/055-50/027/004/2015-7376/2 от 27.01.2016г.	21 791,00

11.2 Обременения, связанные с объектом оценки

По данным, предоставленным Заказчиком, обременения объекта оценки на дату оценки отсутствуют.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Заданием на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком.

11.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки являются 2 отдельно стоящих здания складского назначения с административно-офисными помещениями, общей площадью 10 025,10 кв. м, расположенные на земельном участке, общей площадью 21 791 кв. м, по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3.

Количественные и качественные характеристики

Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 5. Описание оцениваемого здания (лит. Б).

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Нежилое 4-х этажное здание – корпус № 7, общей площадью 6 955,4 кв. м, инв. № 206:063-1806, лит. Б	Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/055-50/027/004/2015-7375/2 от 27.01.2016г (далее – Свидетельство).
Инвентарный номер	206:063-1806	Свидетельство
Литера	Б	Свидетельство
Кадастровый (или условный) номер	50:55:0020128:42	Свидетельство
Адрес (местонахождение)	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	Свидетельство
Основные характеристики		
Год постройки здания	1969	Технический паспорт на здание № 3 по улице Бронницкая Лит. Б от 15 марта 2007г. (далее – Технический паспорт)
Год реконструкции	Информация отсутствует	-
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Технический паспорт
Количество этажей в здании	4 этажа	Технический паспорт
Тип планировки	Смешанная	Поэтажные планы
Принадлежность к памятникам архитектуры	Информация отсутствует	-
Кадастровая стоимость, руб.	44 074 283,18	Публичная кадастровая карта - http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline
Основные количественные параметры		
Общая площадь здания, кв.м.	6 955,40	Свидетельство Технический паспорт
Площадь застройки здания, кв.м.	Информация отсутствует	-
Высота этажа, м	1-й этаж – 4,50 м; 3,30 м 2-й этаж – 4,50 м; 3,30 м 3-й этаж – 4,50 м; 3,30 м 4-й этаж – 3,30 м.	Поэтажные планы

Показатель	Значение	Источник информации
Строительный объем здания, куб. м.	34 410	Технический паспорт
Распределение общей площади по этажам, кв.м.	Помещение 1: 1-й этаж – 300,7 кв.м. 2-й этаж – 327 кв.м. 3-й этаж – 309,7 кв.м. 4-й этаж – 628,9 кв.м. Помещение 2: 1-й этаж – 1 822,4 кв.м. 2-й этаж – 1 760,9 кв.м. 3-й этаж – 1 805,8 кв.м.	Экспликация к поэтажным планам
Распределение общей площади по типам, кв.м.	Производственно-складские – 5 389,10 кв.м. (1-3 этажи пом. 2) Административно-офисные - 1 566,30 кв.м. (1-4 этажи пом. 1)	Поэтажные планы, Экспликация к поэтажному плану и данные предоставленные Заказчиком
Конструктивные элементы, отделка и коммуникации		
Материал стен	Панельные, кирпичные	Технический паспорт
Фундаменты	Бетонные	
Перекрытия	Железобетонные	
Кровля	Совмещенная рулонная	
Проемы	окна: 2 створные и глухие; двери: филенчатые	
Наличие электроснабжения	Да	Технический паспорт Осмотр оценщиком
Наличие газоснабжения	Нет	Технический паспорт Осмотр оценщиком
Наличие отопления	Да	Технический паспорт Осмотр оценщиком
Наличие водоснабжения	Да	Технический паспорт Осмотр оценщиком
Наличие канализации	Да	
Состояние отделки	Удовлетворительное (рабочее) состояние, простая стандартная отделка	Осмотр объекта оценки

Таблица 6. Описание оцениваемого здания (лит. Э, Э1, Э2).

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Пристройка, назначение: нежилое, 2 – этажный, общая площадь 3 069,7 кв. м, инв. № 206:063-1806/Э, лит. Э, Э1, Э2	Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/055-50/027/004/2015-7377/2 от 27.01.2016г.. (далее – Свидетельство).
Инвентарный номер	206:063-1806/Э	Свидетельство
Литера	Э, Э1, Э2	Свидетельство
Кадастровый (или условный) номер	50:55:0000000:30396	Свидетельство
Адрес (местонахождение)	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	Свидетельство
Основные характеристики		
Год постройки здания	1970	Технический паспорт на здание № 3 по улице Бронницкая Лит. Э, Э1, Э2 от 15 марта 2007г. (далее – Технический паспорт)
Год реконструкции	Информация отсутствует	-
Тип объекта	Пристройка: отдельностоящее здание, соединенное проходом со зданием лит. Б	Технический паспорт

Показатель	Значение	Источник информации
Количество этажей в здании	2 этажа	Технический паспорт
Тип планировки	Смешанная	Поэтажные планы
Принадлежность к памятникам архитектуры	Информация отсутствует	-
Кадастровая стоимость, руб.	13 432 958,46	Публичная кадастровая карта - http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline
Основные количественные параметры		
Общая площадь здания, кв.м.	3 069,7	Свидетельство Технический паспорт
Площадь застройки здания, кв.м.	Информация отсутствует	-
Высота этажа, м	1-й этаж –9,30 м 2-й этаж – 9,30 м.	Поэтажные планы
Строительный объем здания, куб. м.	27 433	Технический паспорт
Распределение общей площади по этажам, кв.м.	1-й этаж – 2 550 кв.м. 2-й этаж – 519,7 кв.м.	Экспликация к поэтажным планам
Распределение общей площади по типам, кв.м.	Производственно-складские	Поэтажные планы, Экспликация к поэтажным планам и данные предоставленные Заказчиком
Конструктивные элементы, отделка и коммуникации		
Материал стен	Панельные, кирпичные	Технический паспорт
Фундаменты	Железобетонные блоки	
Перекрытия	Железобетонные плиты	
Кровля	Рулонная	
Наличие электроснабжения	Да	Технический паспорт Осмотр оценщиком
Наличие газоснабжения	Нет	Технический паспорт Осмотр оценщиком
Наличие отопления	Да	Технический паспорт Осмотр оценщиком
Наличие водоснабжения	Да	Технический паспорт Осмотр оценщиком
Наличие канализации	Да	
Состояние отделки	Удовлетворительное (рабочее) состояние, простая стандартная отделка	Осмотр объекта оценки

Сегмент рынка недвижимости

Все оцениваемые помещения расположены в административно-складском комплексе относятся к рынку складской недвижимости.

Сведения о земельном участке

Таблица 7. Сведения о земельном участке.

Показатель	Значение	Источник информации
Кадастровый номер земельного участка	50:55:0020128:23	Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/055-50/027/004/2015-7376/2 от 27.01.2016г. (далее – Свидетельство). Кадастровый паспорт земельного участка № МО-13/ЗВ-620585 от 04.06.2013г. (далее – Кадастровый паспорт)
Адрес	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	Свидетельство Кадастровый паспорт
Общая площадь земельного участка, кв.м.	21 791	Свидетельство Кадастровый паспорт
Категория земель	Земли населенных пунктов	Свидетельство Кадастровый паспорт
Разрешенное использование	Для промышленных целей	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	90 823 362,63	Публичная кадастровая карта - http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline

Транспортная доступность

Таблица 8. Сведения о транспортной доступности.

Показатель	Значение	Источник информации
Доступность автомобильным транспортом	Асфальтированная дорога	Осмотр объекта оценки
Доступность железнодорожным транспортом	Нет	Осмотр объекта оценки

Территория и парковка

Таблица 9. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Есть	Осмотр объекта оценки
Наличие ограждения территории	Есть	Осмотр объекта оценки
Наличие охраны	Да	Осмотр объекта оценки
Парковка	Наземная	Осмотр объекта оценки

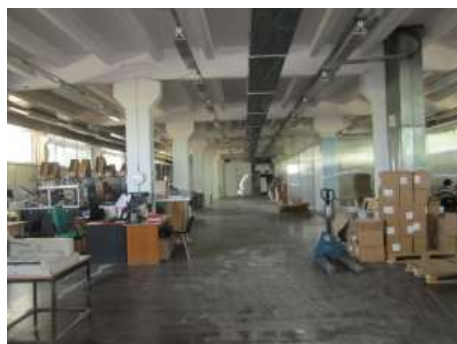
Фотографии объекта оценки

Таблица 10. Фотографии объектов.

Внешний вид



Внутренние помещения



Более подробно фотографии представлены в Приложении № 1 к настоящему Отчету.

11.4 Износ, устаревания объекта оценки

Согласно техническому паспорту БТИ:

Таблица 11. Физический износ оцениваемых объектов по данным БТИ.

Адрес объекта	Физический износ, %	Источник информации
Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3, лит. Б	30% (по состоянию на 15.03.2007г.)	Технический паспорт на здание № 3 по улице Бронницкая Лит. Б от 15 марта 2007г.
Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3, лит. Э, Э1, Э2	10% (по состоянию на 15.03.2007г.)	Технический паспорт на здание № 3 по улице Бронницкая Лит. Э, Э1, Э2 от 15 марта 2007г.

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

11.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

Помещения, расположенные в оцениваемых зданиях сдаются в аренду, для использования в качестве складских помещений с административно-офисными блоками.

11.6 Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость определялась согласно Справке о балансовой стоимости активов предприятия на 29.02.2016г., предоставленной Заказчиком.

Таблица 12. Балансовая стоимость объекта оценки.

Наименование объекта	Балансовая стоимость первоначальная, руб.
Нежилое 4-х этажное здание- корпус №7, общей площадью 6 955,40 кв.м.,	264 243 612,29
Пристройки к цеху №7, общая площадь 3069,70 кв.м.	101 715 506,40
Земельный участок - для промышленных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 21 791 кв.м.	48 507 610,00

11.7 Местоположение объекта оценки

Общие сведения

Оцениваемый объект расположен в г. Подольске Московской области на удаленности примерно 16 км от МКАД, по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3.

Характеристики местоположения

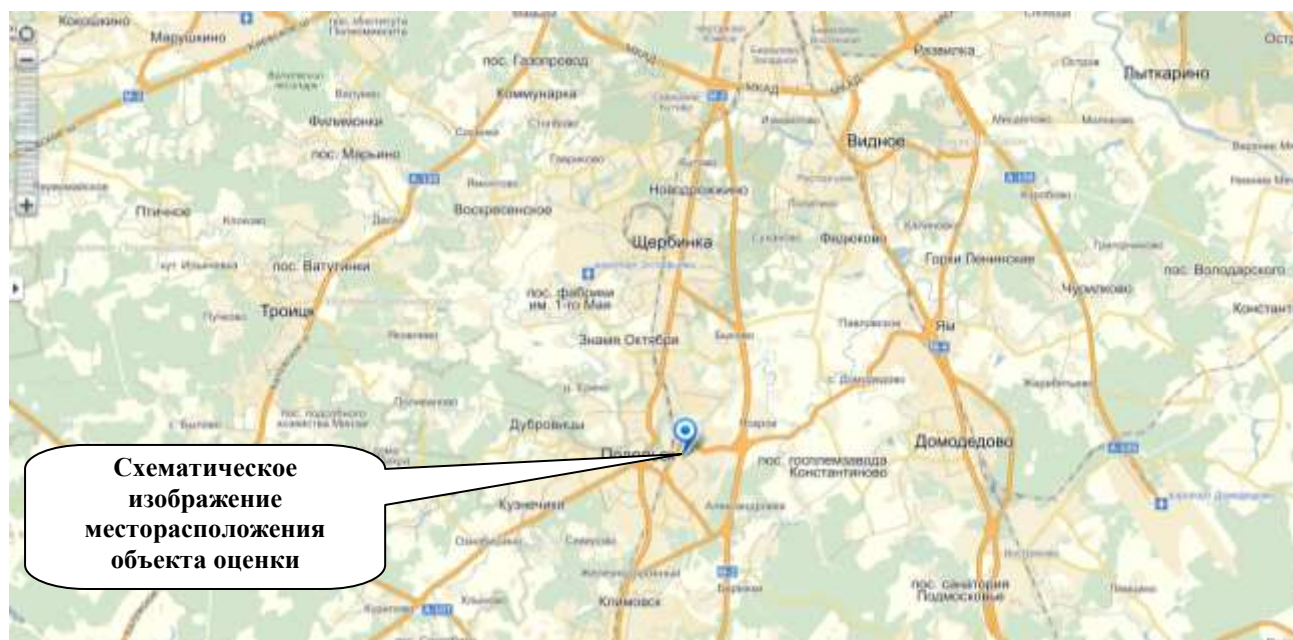
Таблица 13. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение
Область	Московская область
Населенный пункт	г. Подольск
Часть населенного пункта	Залинейный район
Ближайшее шоссе	Симферопольское и Домодедовское
Удаленность от МКАД, км.	16
Ближайшая железнодорожная станция	ж/д. ст. «Подольск»
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции	550 м
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Нет
Окружение оцениваемого объекта	Прилегающая территория представляет собой промышленную зону

Источник: Анализ Оценщика, <https://maps.yandex.ru>

Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте (мелкий масштаб).



Источник: Анализ Оценщика, <http://maps.yandex.ru/>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте (крупный масштаб).



Источник: Анализ Оценщика, <http://maps.yandex.ru/>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте (крупный масштаб, вид со спутника).



Источник: Анализ Оценщика, <http://maps.yandex.ru/>

Описание г. Подольск.

Подольск — город областного подчинения и центр одноимённого городского округа в Московской области России, расположенный на реке Пахре (приток Москвы-реки). Один из крупнейших городов-спутников Москвы (второй после Балашихи).

До 2015 года также являлся административным центром Подольского района, ныне

упразднённого.

Находится в 36 км от центра Москвы и в 15 км от МКАД. В северной части граничит с Москвой (поселением Воскресенским и поселением Рязановским), на юге — с Чеховским районом. Площадь собственно города (до объединения с Климовском) по данным Росстата составляла 37,92 кв. км, а согласно законодательным актам Московской области — 40,39 кв. км. Население городского округа — около 290 тысяч человек, в том числе собственно города — 223 896 чел. (2015). Крупный промышленный и культурный центр Московской области.

Подольск — это один из крупнейших промышленных центров Московской области, на территории которого действует больше десятка крупных промышленных предприятий различных отраслей. Кроме того, Подольск является одним из центров высокотехнологичной науки: в нём расположено большое количество предприятий науки, имеющих всероссийское значение и связанных, в основном, с атомным машиностроением и атомными исследованиями.

В начале 2015 года была сформирована рабочая группа по вопросу объединения городских округов Подольска, Климовска и Подольского муниципального района в единый городской округ Подольск. В комиссию вошли представители всех трёх преобразуемых муниципальных образований. Социологический опрос, проведённый с 11 по 14 апреля, показал, что к моменту начала публичных слушаний об объединении, данную инициативу поддерживали более 50 % населения в целом (хотя, например, жители посёлка Львовский были настроены скорее негативно). 1 июня 2015 года укрупнённый городской округ Подольск был образован, включив, кроме Подольска, ещё 75 населённых пунктов. При этом территория города Подольска также была скорректирована позже: 3 июля 2015 года посёлок городского типа Львовский вошёл в состав Подольска; 13 июля 2015 года был упразднён город областного подчинения Климовск, войдя в состав Подольска.

Выводы

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка) — отличное.

Расположение объекта оценки отличается хорошей транспортной доступностью, которая позволяет признать местоположение объекта оценки выгодным для размещения объектов производственно-складского назначения.

12. Определение наиболее эффективного использования.

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

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

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его текущее использование как административно-складских помещений.

13. Анализ рынка

13.1 Макроэкономический обзор.

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Отчет МЭР РФ «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам I квартала 2016 года» (www.economy.gov.ru).

Таблица 14. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Показатель	2015 год			2016 год		
	март	январь-март	февр.	март	март (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-март
ВВП ¹⁾	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства ³⁾	99,4	99,6	101,0	99,5	0,2	99,4
Обрабатывающие производства	98,1	98,4	99,0	97,2	0,0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	95,1	95,0	100,4	98,6	0,0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	97,6	97,7	95,5	98,2	1,0	96,1
Реальная заработная плата работников организаций	89,4	91,0	100,6	101,6 ⁷⁾	-0,2	99,5 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32642	31566	33873	35570 ⁷⁾		34024 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,9		5,8	6,0	5,6	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	-1,0	94,6
Объем платных услуг населению	99,5 ⁶⁾	99,7 ⁶⁾	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 ⁸⁾		59,3 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 ⁸⁾		37,8 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4		31,8

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Данные изменены за счет получения отчетных данных

5) Предварительные данные.

6) Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

7) Оценка Росстата.

8) Оценка.

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесечного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.

В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение (с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования.

После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года).

Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

13.2 Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московского региона

Источники информации

- Компания «NAI Becar», <http://naibecar.com/upload/iblock/b06/b06f9bcf2632d76cc5226f054ad9aa9a.pdf>
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» №247, октябрь 2015г.
- Компания « Colliers », http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2015/q3/industrial_market_report_moscow_q3_2015_rus%20final.pdf?la=ru-RU

Основные тенденции рынка

В 3 кв. 2015 г. оборот розничной торговли за июль-август составил 706 млн. руб. (↑+1,4% к аналогичному периоду 2014 года).

В свою очередь оборот оптовой торговли составил 3 041 млрд. руб., что выше на ↑+9,1% относительно показателей июля-августа прошлого года.

Курс доллара за квартал вырос на 20% и составил в среднем 63 руб. за доллар.

На конец 3 квартала 2015 года объем рынка качественной складской недвижимости Москвы составил почти 11,24 млн. кв. м., при этом ввод новых объектов снизился на 27,6% по сравнению с предыдущим кварталом.

На рынок вышло 2 объекта, совокупной площадью 94 тыс. Оба объекта построены по системе built-to-suit.

До конца года планируется ввести еще порядка 200-400 тыс. кв. м. складских площадей, все объекты представлены в классе А.

PNK Group объявила о строительстве двух логистических комплексов на севере и юго-востоке Москвы для сдачи в аренду. Площадь каждого из объектов составит около 250 - 400 тыс. кв. м. Начало строительных работ намечено на 2016 год.

Помимо этого компания построит склад на 55 тыс. кв.м. для ГК «Дикси» по схеме built-to-suit на территории логистического парка "PNK- Северное Шереметьево"

В текущей экономической ситуации на рынке складской недвижимости Московского региона для арендаторов и покупателей складских площадей существует выгода от заключения договоров по сниженным ставкам и ценам продаж, что заставляет арендаторов и покупателей быстро принимать решения. В связи с этим в третьем квартале наблюдался

активный спрос на аренду и покупку, особенно среди крупных продуктовых ритейл-компаний, таких как X5 Retail Group, Globus Group, «Дикси» и другие. Стоит отметить, что складской сегмент оказался в кризисные времена наиболее стабильным и активным.

По-прежнему основной спрос на рынке складской недвижимости нацелен на аренду спекулятивных помещений – порядка 80% от общего объема спроса с начала 2015 г. Спрос на строительство объектов по системе built-to-suit не изменился за первые три квартала текущего года по сравнению с аналогичным периодом 2014 г., но несколько изменилась структура – спрос на проекты BTS на продажу увеличился и составил 18% против 15% в I-III квартале 2014 г.

Учитывая рекордный объем спроса в III квартале 2015 г., общий объем сделок аренды и покупки за год может составить около 1,3 млн м² (на 27% больше аналогичного показателя предыдущего года). Такой активный спрос объясняется тем, что компании видят значительную выгоду в аренде на долгий срок и покупке складов под собственные нужды по низким ценам с видом на перспективу.

Помимо аренды и покупки под конечного пользователя компании в текущей ситуации видят долгосрочную инвестиционную привлекательность в приобретении складских объектов. В III кв. 2015 г. стоит отметить крупную сделку покупки 330 000 м² в индустриальном парке «PNK-Чехов» группой компаний «БИН».

Общий объем нового предложения за 2015 г. может составить более 1 млн м². Но с учетом замедлившихся темпов строительства и высокого показателя вакантности на рынке планы по вводу могут быть пересмотрены девелоперами и, по нашим оценкам, общий объем ввода не превысит 900 000 м² качественных складских площадей. А в 2016 г. объем ввода может снизиться примерно на треть по сравнению с 2015 г. и составит порядка 600 000 м².

На фоне текущей экономической ситуации девелоперы не спешат заявлять о новых планируемых спекулятивных объектах в Московском регионе. С начала года о новых крупных объектах, которые планируется построить в ближайшие несколько лет, заявила только компания PNK Group. На Новорязанском шоссе появится индустриальный парк «PNK-Островцы» общей площадью около 700 000 м², а на севере Подмосковья – индустриальный парк «PNK-Хорошилово» площадью порядка 250 000 м². Объекты будут вводиться фазами.

Предложение

Общий объем качественного складского предложения на рынке Московского региона на конец III кв. 2015 г. составил 11,63 млн м², из них около 78% предложения относится к

классу А, 22% – к классу В.

За первые 9 месяцев 2015 г. было введено в эксплуатацию около 691 000 м² (что более чем на 30% ниже, чем за 9 месяцев рекордного по вводу 2014 г.) новых качественных складских площадей, из них в третьем квартале было построено 299 400 м². Порядка 49% нового ввода с начала года пришлось на объекты, которые возводились под клиента по системе built-to-suit на продажу и аренду. В III кв. 2015 г. площадь таких помещений составила 91 600 м², которые были построены компанией PNK Group в индустриальном парке «PNK-Бекасово» для компаний DMD Cargo и Группы компаний «Детский мир».

Вопреки сложной экономической ситуации и ослаблению рубля рынок складской недвижимости чувствует себя лучше, чем офисный и торговый сегменты. Объем ввода новых площадей на московском рынке в III кв. 2015 г. фактически равен аналогичному показателю 2014 г.

География ввода немного дифференцировалась: в III кв. наибольшие объемы нового качественного складского предложения появились на юго-западном и северо-восточном направлениях – на Киевском и Ярославском шоссе – примерно по 31% от общего объема ввода. В то время как в 2013–2014 гг. основной ввод новых складских объектов был сосредоточен на южном, северном и юго-восточном направлениях – 29%, 24% и 21% соответственно.

Также в этом квартале можно отметить смещение нового строительства дальше от МКАД: порядка 40% ввода пришлось на удаленность 45–60 км, а 12% – на удаленность более 60 км. В то время как в 2013–2014 гг. основное строительство было сосредоточено на расстоянии не далее 45 км от МКАД – около 87%, а более чем 60 км было построено всего 2% от общего ввода.

Диаграмма 1. Объемы ввода и объем сделок покупки и аренды, тыс.кв.м.



Источник: данные компании Colliers International

Диаграмма 2. Объем ввода и предложения складских площадей, тыс.кв. м.



Источник: данные компании NAI Vear, 2015

Спрос

Третий квартал стал рекордным по объему спроса на складские площади: всего было куплено и арендовано порядка 635 200 м² высококлассных складов, из них более 31% продано и около 69% арендовано. Снизившиеся ставки аренды и цены продаж по-прежнему являются привлекательными факторами заключения договоров в текущей ситуации на складском рынке Московского региона.

Наибольшая активность в III квартале 2015 г. наблюдалась со стороны торговых компаний (порядка 85% от общего объема сделок: 71% – ритейл и онлайн-ритейл компании, 14% – дистрибьюторские компании). Наиболее значимые сделки были подписаны на аренду и продажу такими продуктовыми операторами, как «Дикси», X5 Retail Group, Globus Group.

С июля по сентябрь было зафиксировано 9 крупных сделок на рынке аренды

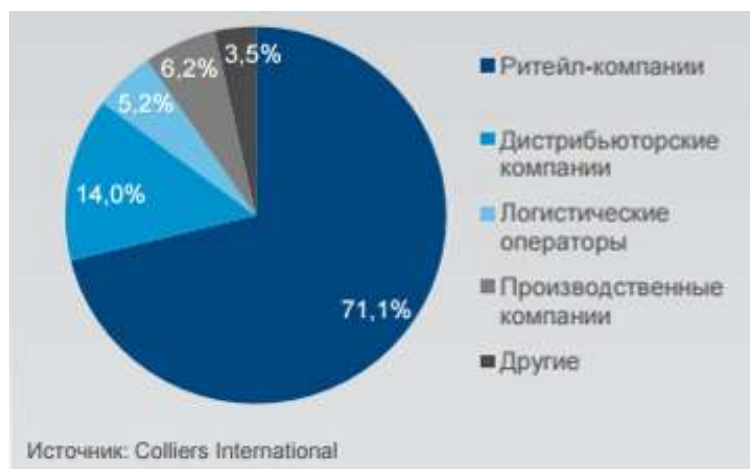
складской недвижимости. Самой крупной сделкой 3 квартала является аренда более 65 тыс. кв.м. в ЛП «Софьино» компанией X5 Retail Group.

Также стоит отметить крупнейшую за всю историю сделку приобретения 120 000 м² складов под собственные нужды компанией Adidas в индустриальном парке «PNK-Чехов 2», где она до этого арендовала 60 000 м²

Тенденция арендовать и покупать помещения на начальной стадии строительства ввиду более низких ставок и за неимением готового предложения осталась в прошлом, поскольку сейчас компании имеют большой выбор площадей в действующих объектах по снизившимся ставкам аренды. В связи с этим на рынке наблюдается активное поглощение помещений в уже построенных комплексах – в III квартале таких сделок было закрыто на более чем 503 000 м² (порядка 79% от общего объема).

Сделок на строительство складов в формате built-to-suit (BTS) в III кв. было закрыто 16,4% от общего объема. Основной спрос на проекты BTS предъявляют продуктовые компании, которым необходимы нестандартные или мультитемпературные распределительные центры.

Диаграмма 3. Распределение сделок по типу арендатора/покупателя, III квартал 2015гг.



Источник: данные компании Colliers International

Сделки

Таблица 15. Наиболее значимые сделки на рынке складской недвижимости в 2015г.

Название	Арендованная площадь (тыс. кв. м)	Класс	Статус объекта	Арендатор	Направление (шоссе)
Софьино	65 697	A	действующий	X5 Retail Group	Новорязанское
А-Терминал	55 300	A	действующий	ГК «Дикси»	Симферопольское
Холмогоры	45 000	A		Globus	
Атлант-Парк	29 000	A	строящийся	компания алкогольных и безалкогольных напитков	Горьковское
Быково	20 000	A	действующий	BILLA	Новорязанское
MLP Подольск	10 000	A	действующий	Фармацевтическая компания «ИРВИН 2»	Симферопольское
Ступинский завод стеклопластиков	8 000	н/д	действующий	Kaimann	Новомосковское
Шереметьево	6 000	A	действующий	ГК «Севертранс»	Ленинградское
Южный	5 000	B	действующий	ЛогЛаб	Симферопольское

Источник: данные компании NAI Besar, 2015

Свободные помещения

По данным компании Colliers International, в III кв. 2015 г. доля свободных площадей сохранилась на уровне 9,7%, что в абсолютном выражении составляет более 1,13 млн м² высококлассных помещений (более 1 млн м² – класс А). Доля свободных площадей в классе А составила 11,0%, а в классе В – 5,2%.

Наибольший объем свободных помещений сосредоточен на южном и северном направлениях Московского региона – порядка 370 000 м² и 240 000 м² соответственно (33% и 21% от общего объема вакантных площадей).

По данным компании NAI Besar, в 3 квартале уровень вакансии в складах класса А упал на 0,8 п.п., при этом в классе В, не смотря на отсутствие новых объектов на протяжении 2 лет доля вакантных площадей увеличилась на 0,6 п.п. Таким образом уровень вакантных площадей качественных складских объектов составляет:

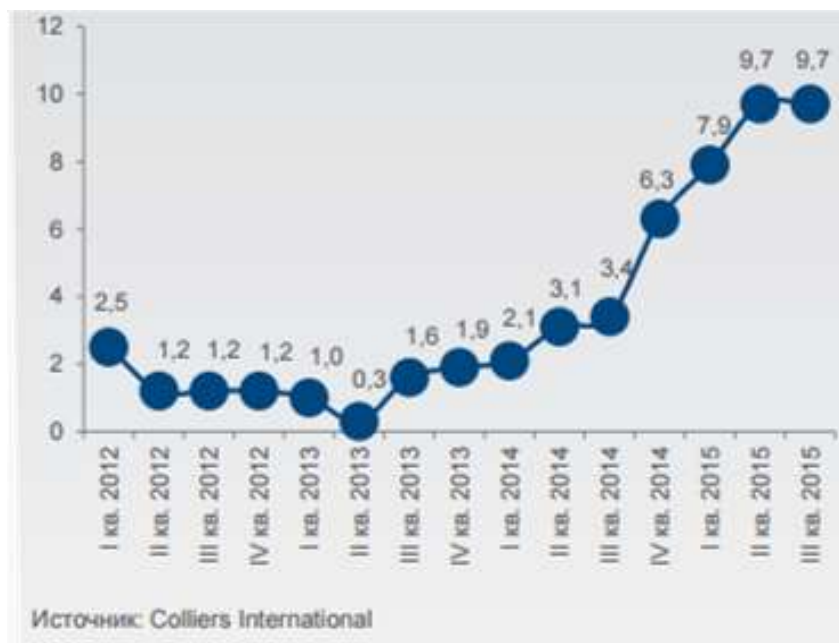
- 9,4% - в классе А (↓-0,8 п.п. к 2Q2015 г.);
- 3,3% - в классе В. (↑0,6 п.п. к 2Q2015 г.).

Таблица 16. Уровень вакантных помещений по данным агентств недвижимости г. Москвы.

Агентство недвижимости	Вакантные площади, %	
	Класс А	Класс В
«Colliers International»	11%	5,2%
«RWAY»	9,5-10%	2,2-2,7%
NAI Весар	9,4%	3,3%
Среднее значение	10,05%	3,65%

Источник: ООО «ЛЛ-Консалт» на основе данных в открытых источниках.

Диаграмма 4. Динамика изменения уровня вакантных площадей.



Источник: данные компании Colliers International

Ценовые условия

По данным компании Colliers International, в связи с большим объемом свободного предложения и ослаблением рубля ставки аренды продолжают корректироваться. Девелоперы и собственники готовы идти навстречу потенциальным арендаторам, поэтому средняя ставка аренды на рынке складской недвижимости снизилась и на конец III кв. 2015 г. составила 4 100 руб./м² /год.

По данным компании NAI Весар, несмотря на снижение количества свободных площадей в объектах класса А, рублевые арендные ставки здесь снова снизились на 10,3%, средняя ставка составила 4 334 руб./кв.м./год. В классе В ситуация абсолютно противоположная, с увеличением свободных площадей отметились незначительное повышение ставок по сравнению с прошлым кварталом на 1,6% до 4 281 руб./кв.м./год.

Диаграмма 5. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на склады класса А.



Источник: данные компании Colliers International

Таблица 17. Уровень запрашиваемых арендных ставок по данным агентств недвижимости г. Москвы.

Агентство недвижимости	Арендные ставки, руб./кв.м. в год (без НДС)	
	Класс А	Класс В
«Colliers International»	4100	
«RWAY»	3000 – 6000 (в среднем – 4300)	
NAI Вестар	4334	4281

Источник: ООО «ЛЛ-Консалт» на основе данных в открытых источниках.

Таблица 18. Уровень цен по данным агентств недвижимости г. Москвы.

Агентство недвижимости	Цена продажи, руб./кв.м. в год (без НДС)	
	Класс А	Класс В
«Colliers International»	43 000	
«RWAY»	40 000 – 48 000	

Источник: ООО «ЛЛ-Консалт» на основе данных в открытых источниках.

Доходность

Минимальные ставки капитализации для наиболее качественных объектов коммерческой недвижимости в Москве на 2-3 кварталы 2015 года составляет 9,5-12%.

Таблица 19. Ставки капитализации для качественных объектов офисной недвижимости г. Москвы на 2 квартал 2015г.

Регион	Сегмент			Источник информация	Ссылка на источник
	Офисная недвижимость	Торговая недвижимость	Складская недвижимость		
Москва	10% - 12%	10,5% - 11,5%	12% - 13,2%	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY № 245 от августа 2015г. (печатное издание)	
Москва	10,50%	10,75%	12,00%	Компания "Jones Lang LaSalle" (Обзор рынка инвестиций 2 квартал 2015г.)	http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Russian%20Investment%20Market%20Q2%202015%20RUS.pdf?879ef2cd-6b95-4c5f-b460-a86d49cc4890
Москва	11%	11,00%	13,00%	Компания «Cushman&Wakefield» (Отчет о рынке коммерческой недвижимости 2 квартал 2015г.)	http://www.cushmanwakefield.com/~media/reports/russia/Q2%202015%20Marketbeat.pdf
Москва	10,5%-11,0%	10,5%-11,0%	12%-13%	Компания Knight Frank (Обзор рынка инвестиций 1 полугодие 2015г.)	http://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/investmscrush12015preview-3128.pdf
Москва	10,5%-11,0%	10,5%-11,0%	12%-12,5%	Компания S.A. Ricci (Обзор рынка коммерческой недвижимости Москвы I полугодие 2015)	http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_office_market_report_1h_2015_rus.pdf
Москва	10,60%	10,70%	12,70%	Компания NAI Becar (Обзор рынка инвестиций за 2 квартал 2015г.)	http://naibecar.com/upload/iblock/034/034fe2556ba452495fc2ba4e3c7353f4.pdf
Москва	9,5% - 10,5%	9,5% - 10,5%	12%-13%	Компания Colliers International (Обзор рынка инвестиций за 1 полугодие 2015г.)	http://www.colliers.com/~media/files/emea/russia/research/2015/h1/h1_investment_russia_rus.pdf?la=ru-RU
Средние значения коэффициента капитализации по г. Москве	10,66%	10,71%	12,51%	-	-

Источник: ООО «ЛЛ-Консалт» на основе данных в открытых источниках.

Выводы и прогноз

В 3 квартале 2015 г. рынок складской недвижимости Москвы пополнился двумя объектами класса А, оба склада представлены в формате built-to-suit. Общий объем рынка складов составил 11,2 млн. кв. м. качественных площадей.

Арендные ставки в классе А снизились более чем на 10%, при этом уровень вакансии тоже снизился на 0,8 п.п.

В классе В ситуация противоположная стоимость аренды показала незначительный рост (1,6%), но и уровень вакантных площадей подрос на 0,6 п.п.

Данная ситуация связана с тем, что на рынке идет борьба за каждого арендатора и в объектах класса А снизились цены почти до уровня складов В класса. Поэтому арендаторы могут получить более качественные площади по более привлекательной цене. Рост арендных ставок в классе В можно считать несущественным, т.к. связан с сокращением средней

площади лота.

Не все объекты, запланированные к вводу в 2015 году, будут введены до конца года

Планируемые объекты в большинстве случаев располагаются в крупных логистических парках и уже строятся под определенного клиента.

Предложение спекулятивных складов в 2016 году могут пополнить объекты компании PNK Group, которые запланировали строительство двух объектов площадью 250-400 тыс. кв. м. каждый.

Можно отметить, что география складского рынка Московского региона расширяется, многие крупные логистические парки строят уже в соседних к Московской области регионах, таких как Калужская обл., Тульская и т.д. Как правило объекты располагаются непосредственно на границе с Московской областью.

При этом все строящиеся объекты МО и соседних областей представлены классом А. Это обусловлено желанием инвесторов увеличить рыночную привлекательность удаленных от Москвы комплексов.

Рисунок 1. Объекты, планируемые к вводу до конца 2015 г.

Объект	Площадь тыс. кв.м	Класс	Компания	Направление	Расположение
ИП «PNK-Чехов 3», фаза 1	102,2	A	PNK Group	юг	Симферопольское
«PNK-Бекасово»	90,0	A	PNK Group	юго-запад	Киевское
ЛП «Киевское-22», 2 оч.	72,0	A	CPD Group	юго-запад	Киевское
Шерризон-Норд	55,6	A	Griffin Partners	Северо-запад	Ленинградское
ИП «PNK-Северное Шереметьево», корпус 10	47,0	A	PNK Group	север	Рогачевское
Складской комплекс для металлопродукции	45,0	н/д	холдинг «Строительный Альянс» (генподрядчик)	юг	Симферопольское
FM Logistic Дмитров (фаза 2)	35,0	A	FM Logistic	север	Дмитровское

Источник: данные компании NAI Vear

Рисунок 2. Основные показатели.

ПОКАЗАТЕЛЬ	III кв. 2014	III кв. 2015
Общий объем предложения, млн м ²	10,14	11,63
Из них:		
Класс А	7,72	9,07
Класс В	2,42	2,56
Объем ввода, тыс. м ²	304,5	299,4
Общий объем сделок, тыс. м ²	220,8	635,2
Из них:		
Аренда	126,4	411,1
Продажа	19,5	119,9
Built-to-suit (Аренда/Продажа)	0/74,9	18/85,2
Уровень вакантных помещений, %	3,4	9,7
Средняя ставка аренды, м ² /год*	\$125	4 100 руб.
Средняя цена продажи, м ² *	\$1 250	43 000 руб.

Источник: данные компании Colliers International, 2015

14. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов

14.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

14.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом 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. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных

данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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.

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

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

1. Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
2. Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.
3. Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
4. Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
5. Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

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

14.1.2 Общие принципы применения затратного подхода

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

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

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

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

1. определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. определение прибыли предпринимателя;

4. определение износа и устареваний;
5. определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
6. определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

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

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

14.1.3 Общие принципы применения сравнительного подхода

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.

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

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

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

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

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости

объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

14.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

Оценщиком было принято решение об использовании доходного подхода к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость способна генерировать потоки доходов.

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом. Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нерекондуемого к применению стандартами оценки.

Исходя из вышеизложенного, в рамках Настоящего отчета были использованы доходный и сравнительный подходы к оценке.

15. Доходный подход

15.1 Описание методики оценки.

Доходный подход оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

В данном случае оценщиками было принято решение об использовании в рамках доходного подхода метода прямой капитализации дохода, т.к. оцениваемые помещения (кроме помещений под ресторан) введены в эксплуатацию, используются и приносят стабильный доход.

По методу прямой капитализации стоимость имущества определяется отношением чистого дохода от его использования к соответствующему коэффициенту капитализации.

Стоимость объекта по методу прямой капитализации дохода рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_{\text{kap}}}, \text{ где}$$

V – стоимость объекта оценки;

NOI – ежегодный чистый операционный доход, приносимый объектом оценки;

R_{kap} – ставка капитализации.

Расчеты по методу прямой капитализации включают определение:

1. потенциального валового дохода;
2. действительного (эффективного) валового дохода;
3. операционных расходов и чистого операционного дохода;
4. ставки капитализации;
5. текущей стоимости объекта недвижимости.

15.2 Расчет чистого операционного дохода.

1. Определение потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – определяет валовые поступления, которые были бы сразу получены, если бы все имеющиеся в наличии арендные площади были сданы в аренду, и арендаторы выплатили бы всю сумму арендной платы. Это максимальный доход, который может получить собственник от данного объекта недвижимости.

При расчете рыночной стоимости доходным подходом Оценщиком была использована информация о среднерыночных ставках аренды сопоставимых помещений, сходных с оцениваемым объектом по типу и местоположению.

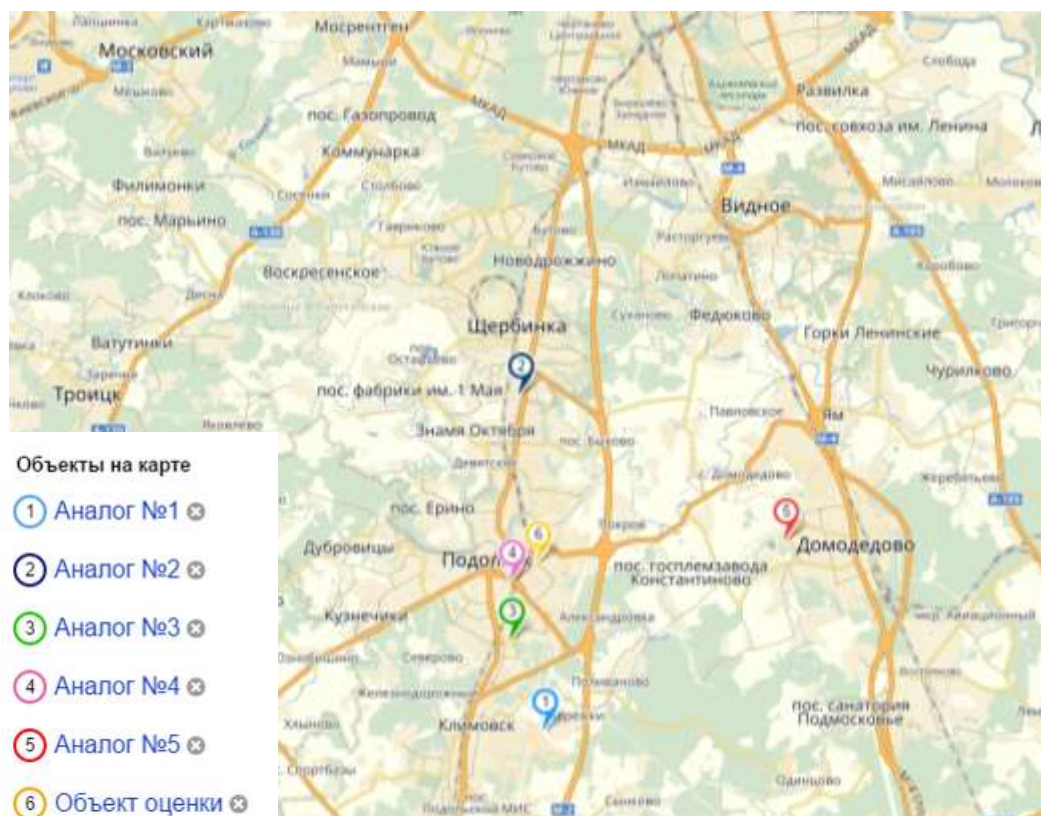
ПВД будет формироваться за счет сдачи в аренду помещений (в зависимости от варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объектов). В качестве полезной (арендуемой) площади для оцениваемого объекта выступает общая площадь, так как оцениваемые помещения представляют собой складские и административно-офисные блоки, которые можно сдавать по этажам целиком. Предполагается сдача оцениваемого здания аренду целиком одному арендатору на длительный срок.

В рамках доходного подхода было подобрано 5 аналогов складских помещений.

В качестве аналогов Оценщик подбирал складские помещения сопоставимой площадью, расположенные в сопоставимых складских комплексах в г. Подольске.

Копии распечатанных Интернет - страниц с объявлениями об аналогах приведены в Приложении к Настоящему Отчету

Рисунок 3. Местоположение объектов-аналогов и объекта оценки.



Описание корректировок

Итоговая рыночная арендная ставка определяется как средневзвешенная величина от скорректированных арендных ставок аналогов. Веса цен аналогов определяются экспертным путем исходя из степени схожести аналога и оцениваемого объекта

1. Корректировка на сумму эксплуатационных расходов. Данная корректировка вносится (в случае необходимости) в размере среднего значения операционных расходов по соответствующему классу помещений. Объект оценки и все аналоги характеризуются схожими условиями аренды, плательщиком операционных расходов является арендодатель, за исключением коммунальных платежей, плательщиком которых является арендатор.

2. Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание). Данная корректировка отражает тот факт, что при определении арендной ставки объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ставкой предложения и ставкой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №17, 2015г., страница №14, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>). Диапазон значений

корректировки на уторговывание для аренды объектов производственно-складской недвижимости в Московской области составляет в среднем **-10%**.

3. Корректировка на дату предложения. Данная корректировка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Поскольку аналоги были предложены к аренде в тот же период, что и дата оценки, то данная корректировка не вносилась.

4. Корректировка на тип и назначение объекта. Данная корректировка отображает тот факт, что арендные ставки на помещения разного типа и назначения в значительной степени отличаются.

Все объекты и аналоги представляют собой помещения складского назначения, в сопоставимых зданиях. Объекты-аналоги №№2-3, кроме того, оснащены холодильными камерами. По данным, опубликованным в Справочнике оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 год (Том 1), страница 166, отношение арендной ставки производственно-складского помещения, оснащенного холодильными камерами, к арендной ставки аналогичного помещения без холодильных камер в среднем составляет 1,38. К аналогам №№2-3 вводится корректировка в размере $1/1,38 - 1 = -28\%$.

5. Корректировка на площадь. Поскольку объекты могут сдаваться в аренду по частям, то данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на местоположение. Ставки аренды недвижимости в существенной степени зависят от местоположения. Данное обстоятельство обусловлено сложившимся общественным мнением, различной деловой привлекательностью районов и прочими факторами. Данная корректировка не применялась, так как все объект оценки и аналоги характеризуются схожим местоположением.

7. Корректировка на наличие железнодорожной ветки. Наличие железнодорожной ветки значительно повышает рыночную стоимость объекта, т.к. улучшает транспортную доступность. У объекта оценки и объектов-аналогов нет подходящей к участку ж/д ветки. Корректировка не вводится.

8. Корректировка на коммуникации. Поскольку объект оценки и подобранные аналоги характеризуются одинаковым набором коммуникаций, то данная корректировка не применялась.







Корректировка на техническое состояние. Объект оценки и подобранные объекты-аналоги №№2, 3, 5 характеризуются схожим техническим состоянием, поэтому для них данная корректировка не применялась. Аналоги №№1, 4 характеризуется лучшим техническим состоянием чем объект оценки, поэтому для них применяется указанная корректировка.

Корректировка на техническое состояние определена на основании исследования Приволжского центра финансового консалтинга и оценки – «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2014г., таблица № 9.2.1.

Таблица 20. Расчет корректировки на техническое состояние.

Показатель	Значение
Отношение удельной арендной ставки объектов в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставки такого же объекта в хорошем состоянии	0,81
Корректировка на техническое состояние, %	-19,00%

Таблица 21. Фотографии подобранных аналогов и объекта оценки.

<p>Объект оценки</p>		
<p>Аналог №1</p>		
<p>Аналог №2</p>		

<p>Аналог №3</p>		
<p>Аналог №4</p>		
<p>Аналог №5</p>		

Таблица 22. Расчет средневзвешенной арендной ставки для оцениваемых складских помещений.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации		Портал ЦИАН	АН "ILM Advisors"	Портал ЦИАН	АН "Herzen Capital"	Портал объявлений "Авито"
Интернет-сайт		Ссылка - http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/146316615/	Ссылка - http://cian.ru/rent/commercial/141253819/	Ссылка - http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/959936/	Ссылка - https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/n_395_sklad_1800_m_simfero_polskoe_16_km_ot_mkad_655_921485	Ссылка - https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_100_m_396960735
Телефон		(495) 648-99-09	(495) 637-80-14	(496) 752-91-87	(499) 638-29-33	(916) 624-06-92
Арендная ставка до внесения корректировок, руб./кв. м в год с НДС	-	11 000	10 791	8 928	9 000	7 800
Плательщик операционных расходов	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель
Корректировка на сумму операционных расходов, руб./кв. м	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка №1, руб./кв. м в год	-	11 000	10 791	8 928	9 000	7 800
Корректировка на уторговывание, %	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная арендная ставка №2, руб./кв. м в год	-	9 900	9 712	8 035	8 100	7 020
Дата предложения	-	Май 2016г.	Май 2016г.	Май 2016г.	Май 2016г.	Май 2016г.
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка №3, руб./кв. м в год	-	9 900	9 712	8 035	8 100	7 020
Тип объекта	Складские помещения в административно-складском комплексе	Производственно-складское помещение	Производственно-складское помещение с холодильными камерами	Производственно-складское помещение с холодильными камерами	Производственно-складское помещение	Производственно-складское помещение
Корректировка на тип объекта, %	-	0%	-28%	-28%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка №4, руб./кв. м в год	-	9 900	6 993	5 785	8 100	7 020
Общая площадь, кв. м	8 458,8	1 200	2 780,0	2 000	720	100
Корректировка на площадь, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка №5, руб./кв. м в год	-	9 900	6 993	5 785	8 100	7 020
Местоположение	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, 3	Московская обл., г. Подольск, дер. Коледино	г. Щербинка, район Воскресенское, ул. Южная	Московская обл., г. Подольск, ул. Правды, д.28	Московская обл., г. Подольск, ул. Комсомольская	Московская обл., г. Домодедово, ул. Текстильщиков 2Б
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка №6, руб./кв. м в год	-	9 900	6 993	5 785	8 100	7 020
Наличие железнодорожной ветки		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

Корректировка на наличие железнодорожной ветки, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка №7, руб./кв. м в год	-	9 900	6 993	5 785	8 100	7 020
Наличие коммуникаций	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение
Корректировка на коммуникации, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка №8, руб./кв. м в год	-	9 900	6 993	5 785	8 100	7 020
Техническое состояние	Удовлетворительное (рабочее)	Хорошее	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Хорошее	Удовлетворительное (рабочее)
Корректировка на техническое состояние, %	-	-19%	0%	0%	-19%	0%
Скорректированная арендная ставка №9, руб./кв. м в год	-	8 019	6 993	5 785	6 561	7 020
Коэффициент вариации, %	-	11,79%				
Количество корректировок	-	2	2	2	2	1
Удельный вес аналога, %	-	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	33,33%
Средневзвешенная арендная ставка, включая эксплуатационные и коммунальные расходы с НДС, руб./кв. м в год						6 900
Средневзвешенная арендная ставка, включая эксплуатационные и коммунальные расходы без НДС, руб./кв. м в год						5 847

Ввиду отсутствия достаточного количества данных по арендным ставкам для офисных помещений в сопоставимых офисно-складских комплексах, арендная ставка для офисных помещений рассчитывалась на основании арендных ставок для складских помещений, с учетом корректировки на назначение.

Арендная ставка для складских помещений, рассчитанная выше, составляет 5 847 руб./кв. м в год.

Корректировка на назначение для помещений офисного назначения определялась на основании средних значений показателей, полученных исходя из рыночных данных в ходе статистического сбора и обработки информации. Данные показатели опубликованы в Справочнике оценщика недвижимости, Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 год, страница 165. Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части комплекса составляет 1,69.

Таким образом, арендная ставка за офисные помещения в оцениваемом офисно-складском комплексе составляет: 5 847 руб./кв. м в год * 1,69 = 9 881 руб./кв. м в год (без учета НДС, с учетом операционных расходов).

Таблица 23. Расчет потенциального валового дохода.

№ п/п	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м.	Средняя арендная ставка без учета НДС (18%), руб./кв.м. год	Потенциальный валовый доход без учета НДС (18%), руб.
1	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3, лит. Б	Складское	3 069,70	5 847	17 948 536
2	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3, лит. Э, Э1, Э2	Складское	5 389,10	5 847	31 510 068
3	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3, лит. Э, Э1, Э2	Административно-офисное	1 566,30	9 881	15 476 610
-	Итого:	-	10 025,10	-	64 935 214

2. Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяет валовые денежные поступления от собственности, приносящей доход, за вычетом потерь от незанятых помещений и потерь при сборе арендной платы. Он получается путем вычитания из ПВД поправок на недозагрузку и потерь при сборе арендной платы и добавления прочих денежных поступлений от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Недозагрузка и потери при сборе определяются как процент от потенциального

валового дохода. Потеря от недозагрузки оцениваемых помещений принимается равной среднему размеру потерь от недозагрузки сопоставимых помещений (складские помещения Московского региона), которая составляет 3,65% согласно разделу Обзора рынка настоящего Отчета.

Необходимость внесения в величину потенциального валового дохода поправки на потери при сборе арендной платы платежей обусловлена тем, что не вся установленная в договорах аренды арендная плата на практике может быть собрана арендодателем. Причиной недосбора платежей может являться нарушение договорных обязательств со стороны арендатора, вызванное нехваткой финансовых ресурсов либо его недобросовестностью. Недосбор платежей может быть также вызван недостаточной эффективной системой управления финансами на предприятии арендодателя. Размер данной поправки зависит от множества факторов и не может быть точно определен расчетным путем. Поправка на потери при сборе арендной платы определена в размере 0% от потенциального валового дохода, что связано прежде всего с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Оцениваемые объекты недвижимости не используются для оказания дополнительных услуг, поэтому прочие доходы не учитывались при определении рыночной стоимости объектов недвижимости.

Таблица 24. Расчет действительного валового дохода.

№ п/п	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м.	Потенциальный валовый доход без учета НДС (18%), руб.	Потери от недозагрузки площадей	Потери при сборе платежей	Действительный валовый доход без учета НДС (18%), руб.
1	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3, лит. Б	Складское	3 069,70	17 948 536	3,65%	0,0%	17 293 414
2	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3, лит. Э, Э1, Э2	Складское	5 389,10	31 510 068	3,65%	0,0%	30 359 951
3	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3, лит. Э, Э1, Э2	Административн о-офисное	1 566,30	15 476 610	3,65%	0,0%	14 911 714
-	Итого:		10 025,10	64 935 214,00	-	-	62 565 079,00

3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы – это расходы на эксплуатацию недвижимости, иные, чем обслуживание долга и подоходные налоги.

Операционные расходы могут браться как в абсолютных цифрах, если известна их величина для оцениваемого объекта, либо нормироваться в процентах от действительного валового дохода, полной восстановительной стоимости или площади объекта, если Заказчик не ведет учета в разрезе данных статей расходов. Нормативы расходов принимаются как среднерыночные величины данных расходов.

Операционные расходы делятся на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные или эксплуатационные расходы;
- расходы на замещение или резервы.

Таблица 25. Типовая структура операционных расходов.

№ п/п	Статья расходов	Источник финансирования по типовым условиям рынка
1	Постоянные затраты	Арендодатель
1.1	Налог на земельный участок	Арендодатель
1.2	Налог на имущество	Арендодатель
1.3	Страхование собственности	Арендодатель
1.4	Охрана помещений	Арендодатель
2	Переменные затраты	-
2.1	Коммунальные платежи, в т.ч.	-
2.1.1	Тепловая энергия	Арендатор
2.1.2	Горячее водоснабжение	Арендатор
2.1.3	Электроэнергия	Арендатор
2.1.4	Холодная вода	Арендатор
2.1.5	Сбросы сточных вод	Арендатор
2.2	Вывоз мусора	Арендодатель
2.3	Зарплата персонала с начислениями	Арендодатель
2.4	Договорные услуги	Арендодатель
2.4.1	Противопожарная система	Арендодатель
2.4.2	Инженерные коммуникации	Арендодатель
2.4.3	Уборка вспомогательных площадей, мест общего пользования и прилегающей территории	Арендодатель
2.4.4	Транспортные услуги	Арендодатель
2.4.5	Дезинфекция	Арендодатель
2.4.6	Затраты на услуги по управлению	Арендодатель
2.6	Прочие неучтенные расходы	Совместно
3	Резервы на замещение (отложенный ремонт)	Совместно, согласно договору аренды

Для целей расчета чистого операционного дохода операционные расходы определяются исходя из удельных показателей операционных издержек.

Размер удельных показателей определяется исходя из данных, опубликованных в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 2» под ред. Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, 2014 г.стр.37.

Таблица 26. Удельные показатели операционных издержек, % от арендной платы.

% операционных расходов	Среднее значение, %
Высококласные производственно-складские объекты	17,00%
Низкокласные производственно-складские объекты	18,00%
Бизнес-центры класса А, В	18,00%
ТЦ, ТК, ТРК	19,00%
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18,00%
Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17,00%
Базы отдыха	19,00%

4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход получается путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Таблица 27. Расчет чистого операционного дохода.

№ п/п	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м.	Действительный валовый доход руб.	Доля операционных расходов, %	Операционные расходы руб. в год	Чистый операционный доход руб. в год
1	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3, лит. Б	Складское	3 069,70	17 293 414	18,0%	3 112 815	14 180 599
2	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3, лит. Э, Э1, Э2	Складское	5 389,10	30 359 951	18,0%	5 464 791	24 895 160
3	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3, лит. Э, Э1, Э2	Административно-офисное	1 566,30	14 911 714	18,0%	2 684 109	12 227 605
-	Итого:		10 025,10	62 565 079	-	11 261 715	51 303 364

15.3 Расчет коэффициента капитализации

Существует несколько основных методов определения коэффициента (ставки) капитализации:

1. Метод рыночной выжимки.
2. Метод кумулятивного построения (суммирован).
3. Метод связанных инвестиций (метод инвестиционной группы).
4. Метод инвестиционной группы.
5. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации (КК) представляет собой коэффициент пересчета доходов, полученных от объекта оценки в стоимость объекта оценки.

Ставка капитализации для оцениваемых помещений принимается равной среднему значению для сопоставимых помещений (складские помещения Московского региона), которая составляет 12,51%, согласно анализу рынка, приведенному в разделе Обзора рынка.

Таким образом, в расчетах принимаем значение ставки капитализации на среднерыночном уровне в размере **12,51%**.

15.4 Расчет рыночной стоимости по доходному подходу

Рыночная стоимость объекта недвижимости методом прямой капитализации дохода определяется путем деления величины годовой величины чистого операционного дохода на общий коэффициент капитализации.

Таблица 28. Расчет рыночной стоимости по доходному подходу.

№ п/п	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м.	Чистый операционный доход без учета НДС (18%), руб. в год	Коэффициент капитализации, %	Рыночная стоимость без учета НДС (18%), руб.	Общая рыночная стоимость оцениваемого объекта по доходному подходу без учета (18%), руб.
1	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3, лит. Б	Складское	3 069,70	14 180 599	12,51%	113 354 109	296 744 724
2	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3, лит. Э, Э1, Э2	Складское	5 389,10	24 895 160	12,51%	199 002 078	
3	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3, лит. Э, Э1, Э2	Административно-офисное	1 566,30	12 227 605	12,51%	97 742 646	
-	Итого:		10 025,10	51 303 364	-	410 098 833	410 098 833

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости согласно доходному подходу по состоянию на 25 мая 2016 г. составляет без учета НДС (18%) 410 098 833 руб.

16. Сравнительный подход

16.1 Описание методики оценки

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

В данном случае для оценки рыночной стоимости был применен метод корректировок, включающий в себя следующие этапы:

1. Выбор единиц сравнения.
2. Выбор объектов-аналогов.
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей).
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

16.2 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения Оценщиком был выбран 1 квадратный метр общей площади объектов недвижимости.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемых объектов.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

16.3 Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости был реализован применением способа прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли – продажи.

В целях оценки анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в

стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

Основными критериями при подборе аналогов являлись:

- Объекты расположены в г. Подольске и соседних городах Московской области.
- Производственно-складские объекты, имеющие площади более 1 000 кв. м.

В результате анализа рынка по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 5 аналогов.

Копии Интернет-страниц с объявлениями об аналогах приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 29. Описание аналогов и оцениваемого объекта.

Источник информации		Портал ЦИАН	АН "Penny Lane Realty"	Портал ЦИАН	Портал ЦИАН	АН "Street Market "
Интернет-сайт		Ссылка - http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/14697739/	Ссылка - http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/prodaetsya-skladskoy-kompleks-v-15-km-ot-mkad-advert535154217.html	Ссылка - http://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/14662964/	Ссылка - http://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/145786968/	Ссылка - http://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/140015369/
Телефон		(903) 792-17-80	(926) 370-85-73	(926) 915-65-75	(926) 035-31-89	(916) 393-48-21
	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	-	Май 2016г.	Май 2016г.	Май 2016г.	Май 2016г.	Май 2016г.
Оцениваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Степень готовности	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Тип объекта	Административно-складской комплекс	Административно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Административно-складской комплекс	Административно-складской комплекс
Местоположение	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, 3	Московская обл., г. Подольск, ул. Окружная	Московская обл., г. Подольск, Плещеевская ул, 9Б	Московская обл., Ленинский район, поселок Горки Ленинские, ш. Зеленое, д. 8	Московская обл., г. Домодедово, ул. Краснодарская, д.4	Московская обл., Московская область, Ленинский район, поселок Горки Ленинские, промышленная зона Технопарк М4, д. 9
Коммуникации	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение
Наличие железнодорожного подъездного пути	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь объекта, кв. м	10 025,10	2 700,00	21 933,00	22 000,00	1 840,00	6 000,00
Наличие отопления	Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые
Общая площадь складских помещений, кв. м	8 458,80	2 500,00	21 575,00	19 800,00	1 192,00	5 500,00
Общая площадь административно-офисных помещений, кв. м	1 566,30	200,00	358,00	2 200,00	648,00	500,00
Площадь земельного участка, соток	217,91	50,00	137,00	191,33	114,00	136,86
Техническое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Цена предложения с НДС, рубли		159 000 000	943 119 000	1 320 000 000	150 000 000	425 000 000

Рисунок 4. Местоположение объектов-аналогов и объекта оценки.

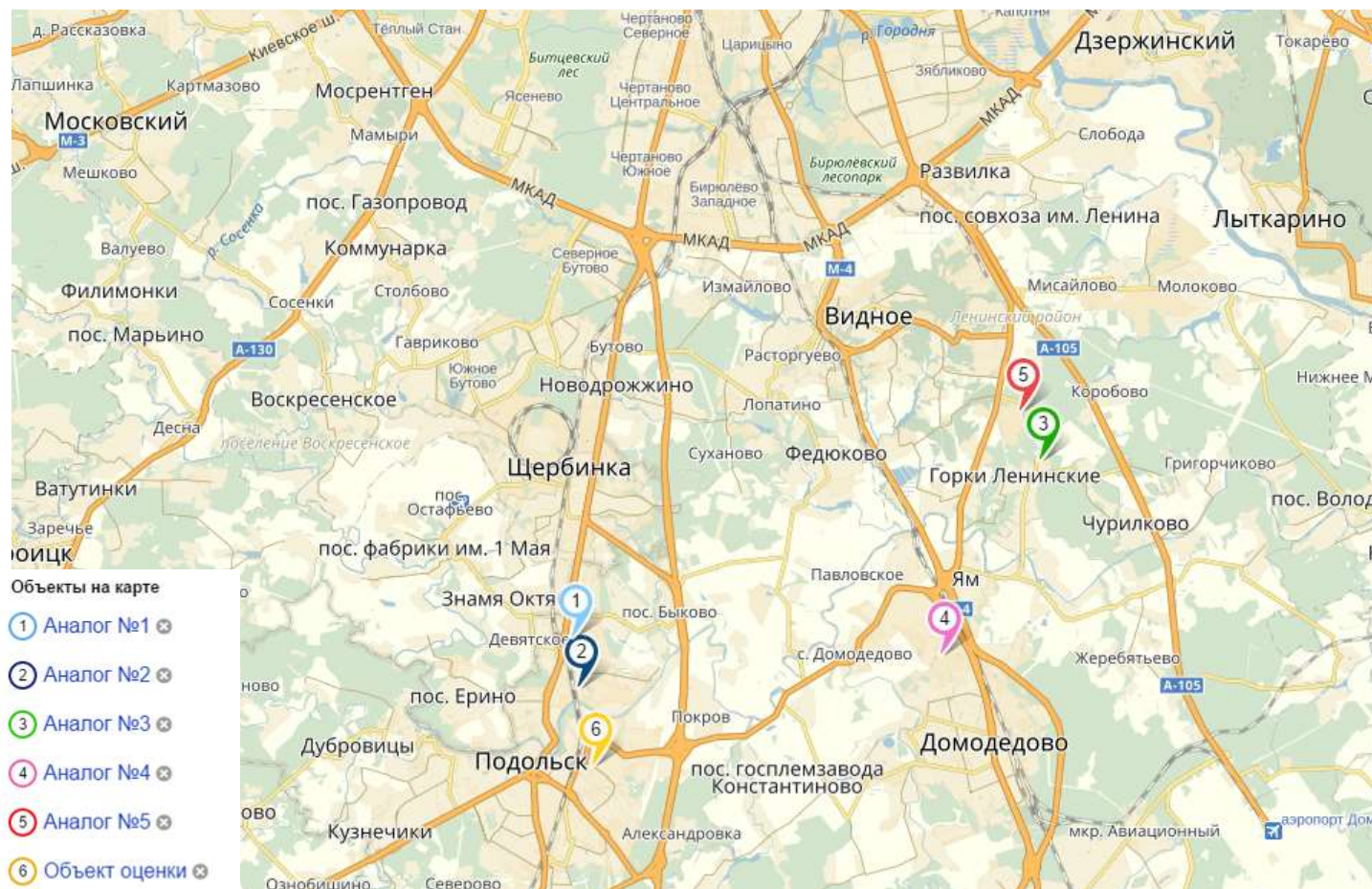


Таблица 30. Фотографии аналогов.

<p>Объект оценки</p>		
<p>Аналог №1</p>		
<p>Аналог №2</p>		
<p>Аналог №3</p>		
<p>Аналог №4</p>		

Аналог №5		
-----------	---	--

16.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

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

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

1. Корректировка на площадь земельного участка

Необходимость внесения данной корректировки обусловлена тем, что площадь земельных участков у аналогов и у объекта оценки, как правило, различно. Поскольку земельный участок является важной ценообразующей характеристикой производственно-складской базы, то данное различие должно быть учтено в расчетах стоимости.

Для расчета корректировки на площадь земельного участка, сначала рассчитывается доля земли приходящаяся на 1 кв. м зданий аналогов и оцениваемого объекта. Далее разница (избыток/недостаток) площадей земельных участков приходящиеся на 1 кв. м зданий между объектом оценкой и аналогом умножается на среднюю стоимость земельного участка.

В качестве средней стоимости земельного участка принимается стоимость земельного участка оцениваемого объекта рассчитанная в разделе «19. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный» Настоящего Отчета.

2. Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание)

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов,

выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №17, 2015г., страница №14, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.crcpa.ru/Methodics>). Среднее значение корректировки на уторговывание для продажи производственно-складских объектов в Московской области составляет -12%. Оценщиком было использовано значение корректировки в размере **-12%**.

3. Корректировка на дату продажи

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Поскольку аналоги были предложены к продаже в тот же период, что и дата оценки, данная корректировка не вносилась.

4. Корректировка на условия продажи

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, и время экспозиции ниже, чем в среднем по рынку. Поскольку Оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находится в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи не требуется.

5. Корректировка на правовой статус

Поскольку объект оценки и подобранные аналоги находятся у своих владельцев на праве собственности, данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на тип объекта

Поскольку объект оценки и подобранные аналоги относятся к одному типу объектов - производственно-складская недвижимость, данная корректировка не применялась.

7. Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости в существенной степени зависит от местоположения. Данное обстоятельство обусловлено сложившимся общественным мнением, различной деловой привлекательностью районов и прочими факторами. Поскольку все объекты схожи по местоположению (в пределах 20 км к югу от МКАД, Московская область), то применение данной корректировки не целесообразно.

8. Корректировка на общую площадь

Поправка на общую площадь необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 кв. м, как правило, снижается. Наиболее достоверно изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического типа. Корректировка на площадь рассчитывается на основании данных опубликованных в Справочнике рыночных корректировок – СРК-2016, 2016г., страница №83, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>). Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$K_{пл} = 1 - \frac{Y_a}{Y_o} \times 100\%, \text{ где}$$

$K_{пл}$ – корректировка на площадь, %.

Y_a – функция, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

Y_o – функция, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Функция (Y) зависит от назначения объекта и его местоположения. Для производственно-складской недвижимости в Московской области она имеет вид:

Таблица 31. Функции для расчета корректировок на площадь (X – площадь объекта, кв.м.).

Тип населенного пункта	Функция
Производственно-складская недвижимость в Московской области	$y = 187,43 * X^{-0,21}$

*X – площадь, кв. м.

9. Корректировка на наличие железнодорожной ветки

Наличие железнодорожной ветки значительно повышает рыночную стоимость объекта, т.к. улучшает транспортную доступность. У объекта оценки и объектов-аналогов нет ж/д ветки, корректировка не вводится.

10. Корректировка на наличие отопления

Все объекты представляют собой отапливаемые помещения, следовательно схожи по данному параметру. Применение данной корректировки не целесообразно.

11. Корректировка на наличие административно-офисных помещений

Все объекты имеют офисные помещения, но пропорции соотношения офисных помещений и складских помещений различаются. Учитывая, что стоимость 1 кв. м офисных помещений значительно дороже стоимости 1 кв. м складских помещений, то все аналоги

необходимо скорректировать на наличие офисных помещений в зависимости от количества офисных помещений в составе объекта.

Корректировка рассчитывалась на основании средних значений показателей, полученных исходя из рыночных данных в ходе статистического сбора и обработки информации, опубликованных в исследовании Приволжского центра финансового консалтинга и оценки – «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2014г., таблица 9.1.2, страница 149. Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса составляет 1,66.

Таблица 32. Расчет корректировки на наличие офисных помещений.

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площади объектов, кв. м	10 025,10	2 700,00	21 933,00	22 000,00	1 840,00	6 000,00
Общая площадь административно-офисных объектов, кв. м	1 566,30	200,00	358,00	2 200,00	648,00	500,00
Доля административно-офисных объектов	0,16	0,07	0,02	0,10	0,35	0,08
Избыток недостаток офисов	-	-0,09	-0,14	-0,06	0,19	-0,08
Корректировка на стоимость офисных объектов	-39,76%					
Корректировка на наличие административно-офисных объектов, %	-	3,6%	5,6%	2,4%	-7,6%	3,2%

12. Корректировка на техническое состояние

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги №№1, 4 характеризуются схожим техническим состоянием, поэтому для них данная корректировка не применялась. Аналоги №№2, 3, 5 характеризуется лучшим техническим состоянием чем объект оценки, поэтому для него применяется указанная корректировка.

Корректировка на техническое состояние определена на основании исследования Приволжского центра финансового консалтинга и оценки – «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2014г., таблица № 9.1.3.

Таблица 33. Расчет корректировки на техническое состояние.

Показатель	Значение
Отношение удельной цены объектов в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии	0,80
Корректировка на техническое состояние, %	-20,00%

16.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

После применения всех корректировок, оценщик получил ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации. Коэффициент вариации рассчитывается по формуле, приведенной ниже:

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

C_i - i -ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и малых значений. По теории статистики совокупность считается однородной, если коэффициент вариации составляет не более 33%¹.

Окончательный расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчет весовых коэффициентов по количеству введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

¹ Статистика, Степанов В.Г. (Глава 7. Показатели вариации). Московский институт экономики, менеджмента и права. 2010г. – http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Расчёт весовых коэффициентов по степени отклонения скорректированной цены от первоначальной проводился по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right), \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

Q – суммарный процент отклонения скорректированных цен аналогов от первоначальных цен предложений;

q – процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 34. Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения, руб.	159 000 000	943 119 000	1 320 000 000	150 000 000	425 000 000
Площадь земельного участка аналогов, кв. м	5 000,00	13 700,00	19 133,00	11 400,00	13 686,00
Общая площадь зданий аналогов, кв. м	2 700,00	21 933,00	22 000,00	1 840,00	6 000,00
Доля земли приходящаяся на 1 кв. м зданий аналогов	1,85	0,62	0,87	6,20	2,28
Площадь земельного участка объекта оценки, кв. м	21 791,00				
Общая площадь зданий объекта оценки, кв. м	10 025,10				
Доля земли приходящаяся на 1 кв. м объекта оценки	2,17				
Избыток/недостаток земельного участка приходящегося на 1 кв. м зданий, кв. м	0,32	1,55	1,30	-4,03	-0,11
Стоимость земельного участка у аналогов, руб./кв. м	2 785,12				
Корректировка на площадь земельного участка, руб.	2 406 344	94 683 357	79 654 432	-20 652 222	-1 838 179
Скорректированная цена №1, руб. (с НДС)	161 406 344	1 037 802 357	1 399 654 432	129 347 778	423 161 821
Общая площадь зданий, кв. м	2 700,0	21 933,0	22 000,0	1 840,0	6 000,0
Цена предложения 1 кв. м зданий, руб.	59 780	47 317	63 621	70 298	70 527
Корректировка на уторговывание, %	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная цена №2, руб.	52 606	41 639	55 986	61 862	62 064
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №3, руб.	52 606	41 639	55 986	61 862	62 064
Корректировка на условия продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №4, руб.	52 606	41 639	55 986	61 862	62 064
Корректировка на правовой статус, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №5, руб.	52 606	41 639	55 986	61 862	62 064
Корректировка на тип объекта, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №6, руб.	52 606	41 639	55 986	61 862	62 064
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №7, руб.	52 606	41 639	55 986	61 862	62 064
Корректировка на общую площадь, %	-24,67%	18,42%	18,50%	-30,66%	-10,50%
Скорректированная цена №8, руб.	39 628	49 309	66 343	42 895	55 547
Корректировка на наличие ж/д ветки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №9, руб.	39 628	49 309	66 343	42 895	55 547
Корректировка на наличие отопления, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №10, руб.	39 628	49 309	66 343	42 895	55 547
Корректировка на наличие административно-офисных помещений, %	3,60%	5,60%	2,40%	-7,60%	3,20%
Скорректированная цена №11, руб.	41 055	52 070	67 935	39 635	57 325
Корректировка на техническое состояние, %	0,00%	-20,00%	-20,00%	0,00%	-20,00%
Скорректированная цена №12, руб.	41 055	41 656	54 348	39 635	45 860
Коэффициент вариации, %	-	-	-	-	13%
Количество корректировок	3	4	4	3	4
Удельный вес по количеству корректировок	23,5%	17,6%	17,6%	23,5%	17,6%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв. м по количеству корректировок, руб.</i>					<i>43 930</i>
Процент отклонения от первоначальной цены предложения, %	31,32%	11,96%	14,58%	43,62%	34,98%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены, %	19,262%	22,809%	22,329%	17,009%	18,592%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв. м по отклонению от первоначальной цены, руб.</i>					<i>44 813</i>
Итоговая стоимость 1 кв. м, руб.					44 372
Общая площадь оцениваемых зданий, кв. м					10 025,10
Рыночная стоимость оцениваемых зданий, руб.					444 833 737
Рыночная стоимость оцениваемых зданий без НДС 18%, руб.					376 977 743

Таким образом, рыночная стоимость без НДС оцениваемых объектов недвижимости согласно сравнительному подходу по состоянию на 25 мая 2016 г. составляет 376 977 743 руб.

17. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

При оценке рыночной стоимости земельного участка оценщиком было принято решение об использовании метода сравнения продаж, возможность использования которого указана в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.

В данном отчете используется следующий порядок оценки земельных участков:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
3. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

С целью выявления аналогов оцениваемых земельных участков был осуществлен сбор информации об аналогичных объектах, выставленных на продажу и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта.

В результате анализа рынка земельных участков по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 4 аналога.

Таблица 35. Описание аналогов и оцениваемых объектов.

Источник информации		Интернет-портал о недвижимости России - cian.ru	Интернет-портал о недвижимости России - cian.ru	Интернет-портал о недвижимости России - cian.ru	ООО АБВ-КАПИТАЛ
Интернет-сайт		Ссылка - http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/6328876/	Ссылка - http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/6329266/	Ссылка - http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/7677418/	Ссылка - https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_promnaznacheniya_663085244
Телефон		(903) 969-56-75	(903) 969-56-75	(968) 815-14-83	(985) 125-51-41
-	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Период предложения к продаже	-	Май 2016г.	Май 2016г.	Май 2016г.	Май 2016г.
Правовой статус	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений	Без учета обременений	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности
Назначение	Для промышленных целей	Для промышленных целей	Для промышленных целей	Для промышленных целей	Для промышленных целей
Площадь земельного участка, соток	217,91	50,00	50,00	50,00	1 100,00
Местоположение	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	Московская обл., г. Подольск, ул. Большая Серпуховская	Московская обл., г. Подольск, ул. Большая Серпуховская	Московская обл., г. Подольск, Симферопольское шоссе	Московская обл., Подольский район, п. Столбовая, Симферопольское шоссе
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	По границе	По границе	По границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Цена предложения, руб.	-	13 000 000	13 500 000	13 500 000	340 000 000
Цена предложения, руб./сотка	-	260 000	270 000	270 000	309 091

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

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

1. Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание)

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №17, 2015г., страница №14, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>). Значение корректировки на уторговывание для продажи земельных участков в Московской области составляет в среднем **10%**. Данное значение принималось в расчетах.

2. Корректировка на дату продажи

Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости. Поскольку аналоги были выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки, данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на правовой статус

Данная поправка отражает тот факт, что объект оценки и объекты-аналоги могут отличаться правовым статусом. В данном случае на все объекты передается право собственности. Корректировка не вводится.

4. Корректировка на обременения

Так как объект оценки и объекты-аналоги не имеют обременений, данная

корректировка не применяется.

5. Корректировка на площадь

При уменьшении (увеличении) площади земельного участка, удельная стоимость 1 кв. м земли увеличивается (уменьшается). Анализ рынка земельных участков показывает, что строгую функциональную зависимость между ценами на земельный участок и общей площадью объектов на основе рыночных данных определить сложно из-за различий предлагаемых к продаже объектов по многим параметрам, основным из которых является назначение земельного участка. В настоящем случае назначение объектов оценки и всех объектов-аналогов одинаковое. Вместе с тем анализ земельного рынка позволяет выявить различия в ценах на земельные участки.

Корректировка на площадь рассчитывается на основании данных опубликованных в Справочнике рыночных корректировок – СРК-2016, 2016г., страница №39, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>). Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$K_{пл} = 1 - \frac{Y_a}{Y_o} \times 100\%, \text{ где}$$

$K_{пл}$ – корректировка на площадь, %.

Y_a – функция, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

Y_o – функция, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Функция (Y) зависит от назначения объекта и его местоположения. Для производственно-складской недвижимости в Московской области она имеет вид:

Таблица 36. Функции для расчета корректировок на площадь (X – площадь объекта, кв.м.).

Тип населенного пункта	Функция
Производственно-складская недвижимость в Московской области	$y = 9\,878,6 * X^{-0,109}$

*X – площадь, кв. м.

6. Корректировка на местоположение

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на земельные участки изменяются в зависимости от района расположения. В данном случае объекты оценки и все объекты-аналоги характеризуются схожими по привлекательности и транспортной доступности районами расположения. Корректировка не вводится.

7. Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что земельные участки с подключенными коммуникациями значительно дороже аналогичных без коммуникаций. К объекту оценки подключены основные коммуникации, а у аналогов, кроме аналога №4, коммуникации расположены рядом, но не подключены.

Корректировка на наличие коммуникации определялась на основании средних значений показателей, полученных исходя из рыночных данных в ходе статистического сбора и обработки информации. Данные показатели опубликованы в Справочнике оценщика недвижимости, Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 год, страница 124. Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением к удельной цене аналогичных участков без электроснабжения составляет 1,16. Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением к удельной цене аналогичных участков без водоснабжения составляет 1,15.

Таким образом размер корректировки для аналогов №№1-3 составляет $= (1 - (1 - (1,16 - 1)) * (1 - (1,15 - 1))) * 100\% = -29\%$.

8. Корректировка на строения / улучшения

В связи с тем, что объекты оценки и объекты-аналоги являются незастроенными земельными участками или застроены объектами под снос, указанная корректировка не применяется.

9. Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель

В связи с тем, что объект оценки и объекты-аналоги имеют схожее разрешенное использование, данная корректировка не применяется.

После применения всех корректировок, Оценщиком получен ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации. Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%.

Окончательный расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчёт весовых коэффициентов проводился по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right), \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам / суммарный процент отклонения скорректированных цен аналогов от первоначальных цен предложений;

q – количество корректировок по данному аналогу / процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 37. Расчет рыночной стоимости земельного участка.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость всего участка, руб.	13 000 000	13 500 000	13 500 000	340 000 000
Площадь участка, сот.	50,00	50,00	50,00	1 100,00
Стоимость 1 сот., руб.	260 000	270 000	270 000	309 091
Корректировка на уторговывание, %	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена №1, руб.	234 000	243 000	243 000	278 182
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №2, руб.	234 000	243 000	243 000	278 182
Корректировка на правовой статус, %	0,00%	0,0%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №3, руб.	234 000	243 000	243 000	278 182
Корректировка на обременения, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №4, руб.	234 000	243 000	243 000	278 182
Корректировка на площадь земельного участка, %	-15%	-15%	-15%	19%
Скорректированная цена №5, руб.	198 900	206 550	206 550	331 037
Корректировка на местоположение	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №6, руб.	198 900	206 550	206 550	331 037
Корректировка на окружение	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №7, руб.	198 900	206 550	206 550	331 037
Корректировка на наличие коммуникаций, %	29%	29%	29%	0%
Скорректированная цена №8, руб.	256 581	266 450	266 450	331 037
Корректировка на строения / улучшения, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №9, руб.	256 581	266 450	266 450	331 037
Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №10, руб.	256 581	266 450	266 450	331 037
Корректировка наличие ж/д путей, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №11, руб.	256 581	266 450	266 450	331 037
Коэффициент вариации, %	12%			
Количество корректировок	3	3	3	2
Удельный вес по количеству корректировок	22,22%	22,22%	22,22%	33,33%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.	285 757			
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	1,32%	1,31%	1,31%	7,10%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	29,35%	29,38%	29,38%	11,90%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.	271 266			
Средняя рыночная стоимость 1 сот., руб.	278 512			
Общая площадь земельного участка, сот.	217,910			
Стоимость прав собственности земельного участка, руб.	60 690 550			

Таким образом, рыночная стоимость права собственности на земельный участок по состоянию на 25 мая 2016 г. составляет 60 590 550 руб.

**Согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.*

18. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

18.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В соответствии с п. 25 и п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Оценщик помимо величины стоимости имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Необходимость указания границ интервалов, в котором может находиться стоимость объекта оценки обусловлена существованием неопределенности в оценке.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

Таким образом, приведенная в Отчете стоимость, полученная в рамках применения каждого из подходов к оценке, находится с высокой долей вероятности в рамках определенного диапазона.

Таблица 38. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

Подход к оценке	Источники и факторы неопределенности
Сравнительный подход	<ul style="list-style-type: none"> • Ограниченность и неоднородность выборки аналогов; • Неполнота описания аналогов в доступных источниках; • Скидка на торг; • Корректировки.
Доходный подход	<ul style="list-style-type: none"> • Прогноз арендных ставок; • Коэффициент загрузки; • Операционные затраты; • Текущая доходность.
Затратный подход	<ul style="list-style-type: none"> • Затраты на строительство; • Цены на материалы; • Величина износа.

Величина возможного отклонения от рассчитанной в Отчете стоимости зависит также от типа объекта оценки и степени активности (развитости) рынка.

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами

предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

Неактивный (развитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое отклонение между ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала. В котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7), часть 1», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2015г.

Таблица 39. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта		Производственно-складские объекты	Низкокласные производственно-складские объекты	Не применялся (обоснованный отказ)
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок	-
Степень неопределенности результатов оценки, %		10,0%	14,0%	-
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		376 977 743	410 098 833	-
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	339 279 969	352 684 996	-
	максимум	414 675 517	467 512 670	-

Границы интервалов по каждому из примененных подходов к оценке носят справочный характер и предназначены, главным образом, для определения степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

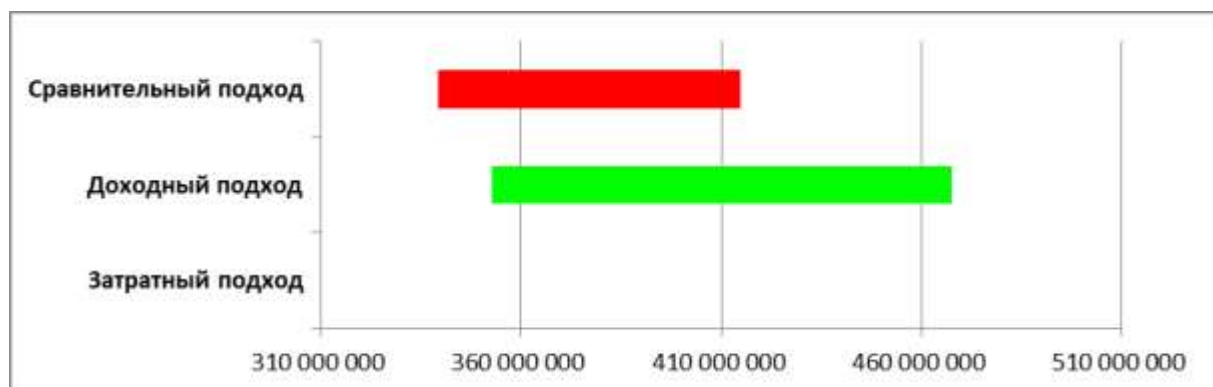
18.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Таким образом, принцип принятия решения относительно существенности (несущественности) расхождения результатов оценки следующий:

- Расхождение между результатами оценки признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, не пересекаются.
- Расхождение между результатами оценки признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, пересекаются.

Диаграмма 6. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке.



Поскольку интервалы стоимости пересекаются, то расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать несущественным. Необходимость в проведении анализа причин расхождений отсутствует.

18.3 Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

1. Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
2. Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);
3. Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.
4. Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 40. Расчет итоговой рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Промежуточные результаты оценки, руб.	410 098 833	376 977 743	Не применялся
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	-
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	-
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	-
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	-
Итого суммы баллов	20	20	0
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
Итоговая рыночная стоимость, руб.	393 538 288		
Итоговая рыночная стоимость округленно, руб.	394 000 000		

Таким образом, итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 25 мая 2016 г. составляет с учетом округления 394 000 000 (Триста девяносто четыре миллиона) рублей.

Рыночная стоимость земельных участков определена в разделе 17 Настоящего отчета. Рыночная стоимость каждого здания (за вычетом стоимости земли) определяется пропорционально стоимости объектов оценки, определенной в рамках доходного подхода..

Таблица 41. Рыночная стоимость каждого объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	серия № и дата св-ва о гос. регистрации права	Площадь объекта оценки, кв.м.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое 4-х этажное здание- корпус №7, общей площадью 6 955,40 кв.м.,	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	50-50/055-50/027/004/2015-7375/2 от 27.01.2016г.	6 955,40	241 000 000
2	Пристройки к цеху №7, общая площадь 3069,70 кв.м.	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	50-50/055-50/027/004/2015-7376/2 от 27.01.2016г.	3 069,70	92 000 000
3	Земельный участок - для промышленных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 21 791 кв.м.	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	50-50/055-50/027/004/2015-7377/2 от 27.01.2016г.	21 791,00	61 000 000
-	Итого:	-	-	-	394 000 000

**Согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.*

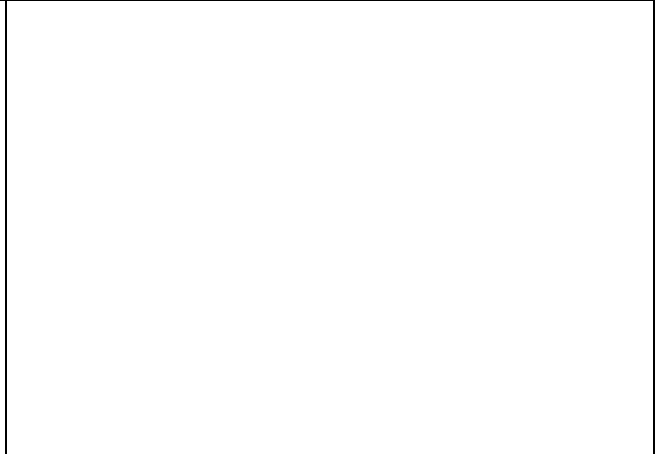
19. Приложения

19.1 Приложение №1. Фотографии объекта оценки

Нежилое 4-х этажное здание – корпус № 7, общей площадью 6 955,4 кв. м, инв. № 206:063-1806, лит. Б

Внешний вид здания





Внутренние помещения 1-го этажа





Внутренние помещения 2-го этажа







Внутренние помещения 3-го этажа





Внутренние помещения 4-го этажа





Пристройка, назначение: нежилое, 2 – этажный, общая площадь 3 069,7 кв. м, инв. № 206:063-1806/Э, лит. Э, Э1, Э2

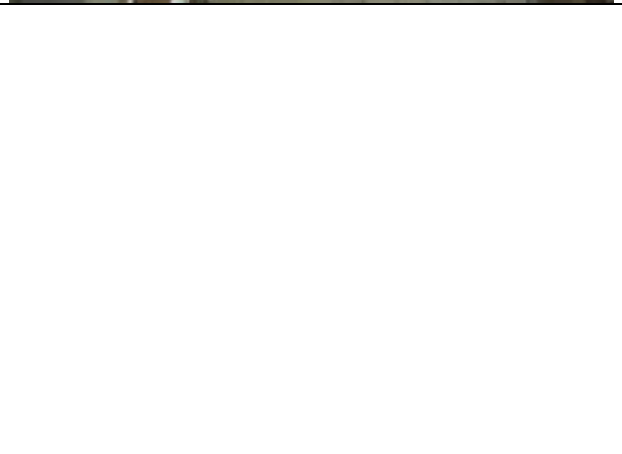
Внешний вид здания





Внутренние помещения





Земельный участок, прилегающая территория и окружение





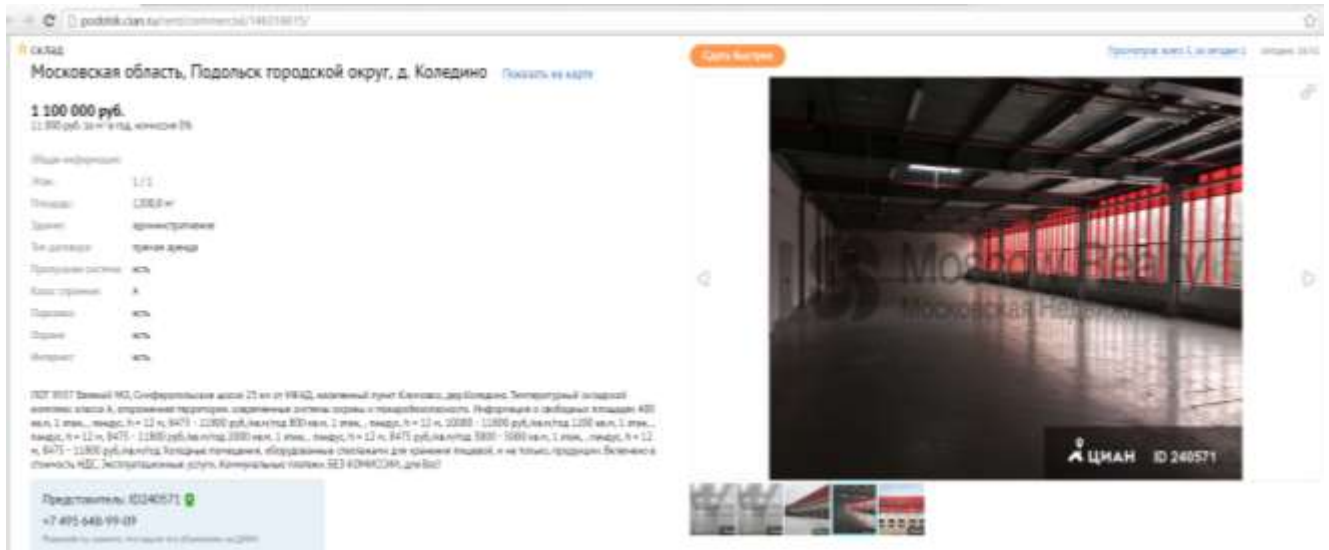




19.2 Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

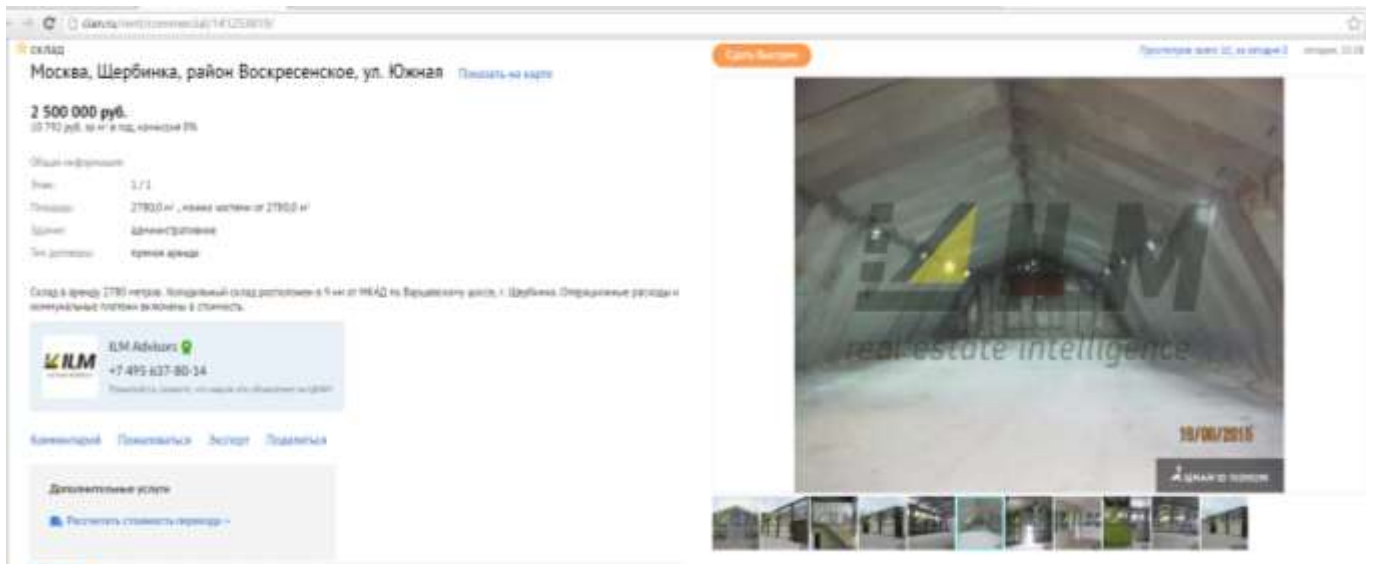
Доходный подход – аналог №1

<http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/146316615/>



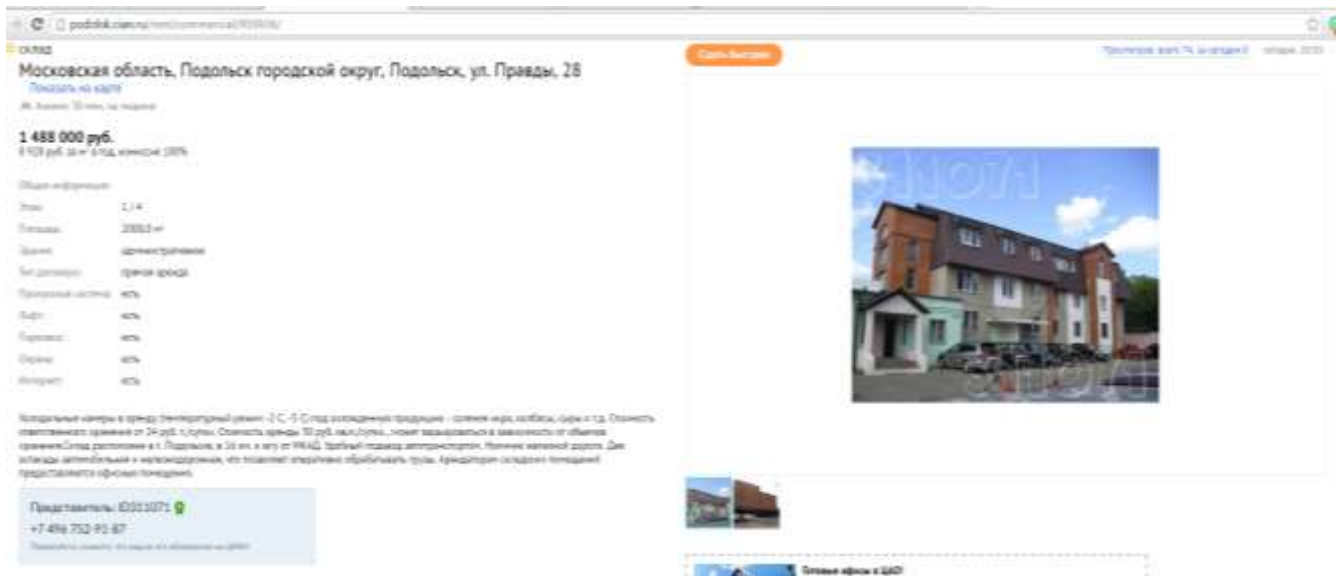
Доходный подход – аналог №2

<http://cian.ru/rent/commercial/141253819/>



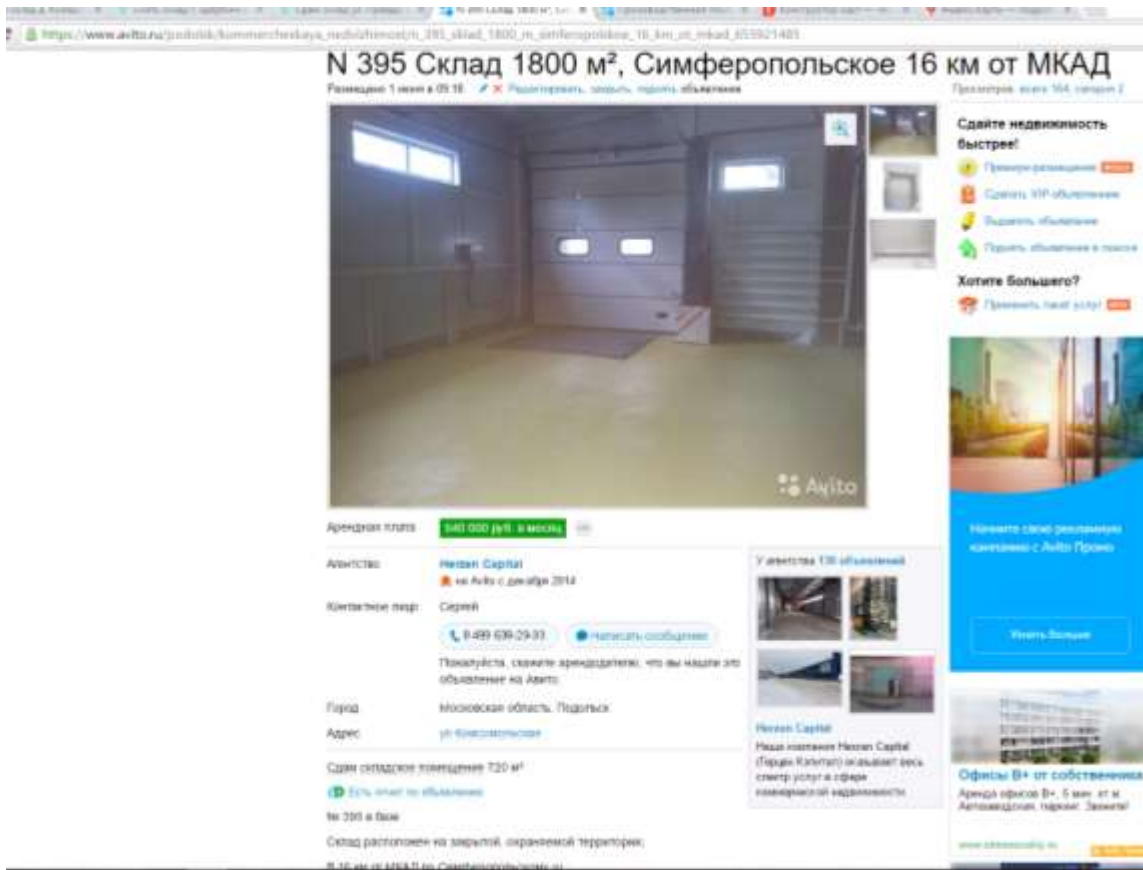
Доходный подход – аналог №3

<http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/959936/>



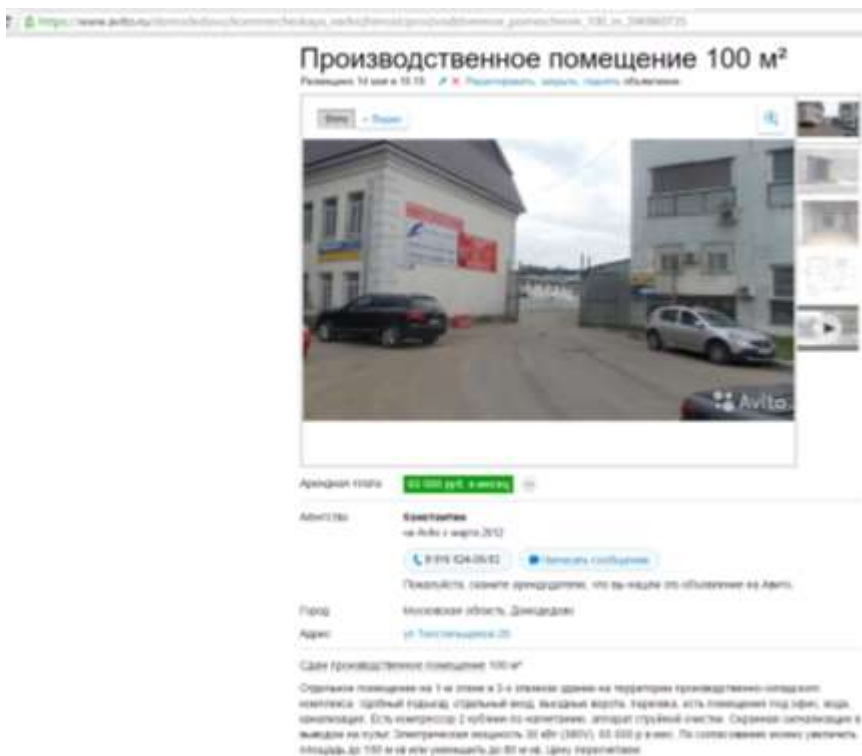
Доходный подход – аналог №4

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/n_395_sklad_1800_m_simferopolskoe_16_km_ot_mkad_655921485



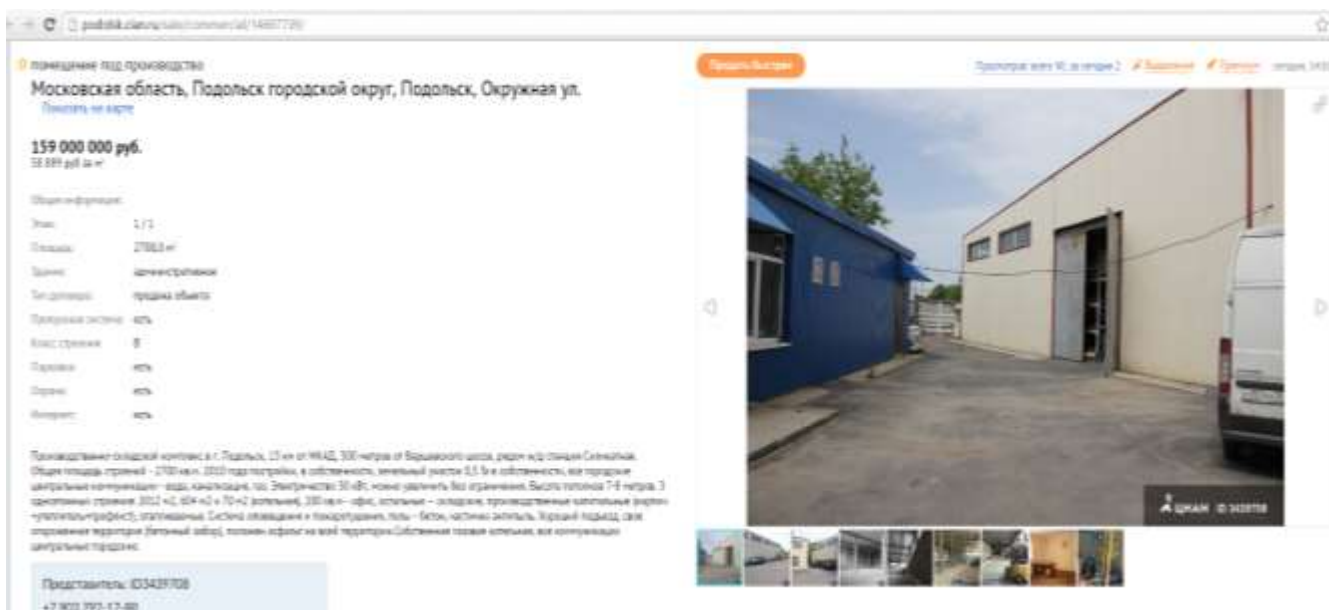
Доходный подход – аналог №5

https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_100_m_396960735



Сравнительный подход – аналог №1

<https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/14697739/>



Сравнительный подход – аналог №2

<http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/prodaetsya-skladskoy-kompleks-v-15-km-ot-mkad-advert535154217.html>

Помещение под склад 21933 кв.м, высота потолков: 12.00 м, подключенная мощность: 800 кВт, Плещеевская ул, 9Б
943 119 000 руб.

+7 926 370-85-73

Посетить сайт

Результат поиска: Плещеевская ул, 9Б

Объявление на сайте продавца

Сравнительный подход – аналог №3

<http://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/14662964/>

склад
Московская область, Ленинский район, Горки Ленинские пгт, ш. Зеленое, 8

1 520 000 000 руб.
67 000 руб за м²

Общая информация

Этаж:	2/2
Площадь:	22980 м²
Земельный участок:	административный
Тип здания:	производственное
Проектная документация:	есть
Класс здания:	A
Подземный паркинг:	есть
Охрана:	есть

Складской комплекс класса А (свободный тип). Склад теплый, есть водопровод. В 12 км от МКАД. Удобный подъезд. На территории парковка. Близость к автомагистралям. Возможна продажа участка.

Представитель: 1012972
+7 926 915-85-73

Комментарий Показать фото Экспорт Поделиться

Земельный участок – аналог №1

<http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/6328876/>

участок 0,3 га
 Московская область, Подольск городской округ, Подольск, ул. Большая Серпуховская

13 000 000 руб.

Общая информация:	
Тип земли:	зем. населенных
Площадь участка:	0,3 га
Возр.:	н/д
Состояние:	н/д
Благоустройство:	н/д
Эксплуатация:	н/д

Земельный участок для размещения от 0,5% земель для размещения. Площадь участка от 0,5% до 34% Подольский район. Земельный участок Серпуховского района. Планировка строительства производственно-складских объектов, административных объектов, ТУ не предусмотрено, вода, канализация. Прямой выезд с Серпуховского шоссе (направление 100000) на север.

Представитель: ID2340
 +7 902 969-56-75, +7 495 969-56-75

Земельный участок – аналог №2

<http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/6329266/>

участок 0,5 га
 Московская область, Подольск городской округ, Подольск, ул. Большая Серпуховская

13 500 000 руб.

Общая информация:	
Тип земли:	зем. населенных
Площадь участка:	0,5 га
Возр.:	н/д
Состояние:	н/д
Благоустройство:	н/д
Эксплуатация:	н/д

Участок площадью 0,5 га, расположенный в Серпуховском районе (Д/м от МКАД), в районе д.Березки, граница непосредственно с Серпуховским районом. Вид права: право собственности. Площадь 0,5 га. Категория: зем. населенных пунктов (для размещения производственно-складских объектов). На участке выделены 0,1 га под строительство АЭС, производственный объект, магазин. Детский сад, дворовый двор, бассейн. Участок расположен с правой стороны по направлению к МКАД, что актуально для строительства АВТОСЕРВИС в пункте ТЕХОБСЛУЖИВАНИЕ. Вся коммуникация выделена до участка, включая ТУ и котел. Цена 210 000\$ за сотку.

Представитель: ID2340
 +7 902 969-56-75, +7 495 969-56-75

Земельный участок – аналог №3

<http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/7677418/>

Участок 0,5 га
 Московская область, Подольск городской округ, Подольск
 Симферопольское шоссе 302 м. от МКАД
13 500 000 руб.
 Показать на карте

Общая информация
 Категория: пром. назначения
 Площадь участка: 0,5 га

Земельный участок 0,5 га в собственности, в 20 м от МКАД по Симферопольскому ш. РИ для размещения промышленно-складского объекта 114 класса опасности, категория земель: земли населенных пунктов, расстояние от трассы - 1 км, коммуникации: электричество (подземный кабель и строится РИ), 670 кВт + 670 кВт, газоснабжение (подземный ТУ на 800 м³/час, согласован акт выбора трассы), теплоточный ТУ на водонагреватель и котельную в объеме 400 м³/ч/сутки, дренажная способность коллектора - 2000 м³/сутки, строительство подстанции связи завершено. Получены ТУ на организацию газоснабжения с Симферопольского ш., выполним работы по монтажу оборудования. Строительство двора выполнено и введены в эксплуатацию. Цена участка - 13 500 000 рублей.

Представитель: ID7138756
 +7 908 815-34-80
 Показать номер. Идентификация объявления на сайте

Комментарий Показать фото Экспорт Поделиться

Земельный участок – аналог №4

https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_promnaznacheniya_663085244

https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_promnaznacheniya_663085244

Участок 11 га (промназначения)
 Размещено 23 мая в 07:24

Рядом с участком расположены:

- Школа 87 000 кв.м. 5 км
- Детский сад 16 000 кв.м. 11 км
- Парковка 100 000 кв.м. 10 км
- Бус остановка 1,5 км
- Детский садик 4 км
- Высота от уровня моря 100 м

Цена: **340 000 000 руб.**

Агентство: **ООО АБВ-КАПИТАЛ**
 на Avito с сентября 2015

Контактное лицо: **Занур**
 +7 908 125-51-41

Город: Московская область, Подольск
 Адрес: п. Слободное

Продам участок 11 га, земли промназначения, 40 м до города
 Срочно!!! Предлагаю земельный участок площадью 11 га расположенный 40 м от МКАД на 1-й линии Симферопольском шоссе, Подольский район п. Слободное. Видеосъемка на шоссе согласован и построен. Получены и исполнены ТУ ФКУ «Центртрасса» на обустройство съезда к участку. Организованы перекрестно-оборванные полосы, ограждение, освещение съезда. Коммунальные все на участке газ, вода, канализация. В собственности.

***19.3 Приложение №3. Копии правоустанавливающих и
правоподтверждающих документов, документов технической
инвентаризации, других документов, устанавливающих
количественные и качественные характеристики объекта оценки***



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 27.01.2016
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.12.2015 №6
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мегапром", ИНН: 7701076018, ОГРН: 1157746056885

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 50:55:0020128:42
Объект права: Нежилое 4-х этажное здание - корпус №7, общей площадью 6955,40 кв.м, инв.№ 206:063-1806, лит. Б , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Бронницкая, д.3.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" января 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/055-50/027/004/2015-7375/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

50-50/055-50/027/004/2015-7375/2

Чурилов С. В.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 27.01.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.12.2015 №6

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мегапром", ИНН: 7701076018, ОГРН: 1157746056885

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:55:0020128:23

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленных целей, общая площадь 21 791 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Бронницкая, д.3.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" января 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/055-50/027/004/2015-7376/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

50-50/055-50/027/004/2015-7376/2

Чурилов С. В.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 27.01.2016
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.12.2015 №6
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственность "Мегапром", ИНН: 7701076018, ОГРН: 1157746056885

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 50:55:0000000:30396
Объект права: Пристройки, назначение: нежилое, площадь 3 069,7 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Бронницкая, д.3.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" января 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/055-50/027/004/2015-7377/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/055-50/027/004/2015-7377/2



Чурилов С. В.

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

(полномочные органы кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

04.06.2013 № МО-13/ЗВ-620585

В.1

1	2	3	4	5	6
Кадастровый номер	Лист № 1	3	4	5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 11.08.2006
50:55:0020128:23					
Общие сведения					
4	Предыдущие номера: 50:55:002 01 28-0023				
5					
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Подольск, ул. Броннишкан, дом 3				
8	Категория земель:				
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда
8.2		весь			
9	Разрешенное использование: Для промышленных целей				
10	Фактическое использование: Характеристика деятельности: _____				
11	Площадь: 21791 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 38087835,17	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 1747,87
Сведения о правах:					
Правообладатель		Вид права			
15	Общество с ограниченной ответственностью "Аннота"	Собственность			
	Общество с ограниченной ответственностью "Релитехника"	Собственность			
16 Особые отметки: Кадастровый номер 50:55:0020128:23 равнозначен кадастровому номеру 50:55:002 01 28-0023.					
17 Земельный участок расположен в кадастровом квартале 50:55:0020128.					
18.1		Номера образованных участков: _____			
18.2		Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____			
18.3		Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____			



Исполнитель: Е.А. Гудилова
(полномочные должности)

Е.А. Гудилова
(подпись, фотография)

КОПИЯ ВЕРНА

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

04.06.2013 № УО-13/3В-620585

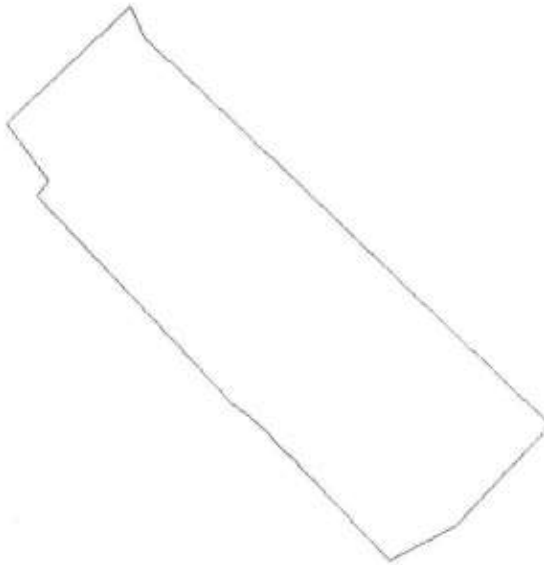
1 Кадастровый номер 50:55:0020128:23

План (чертеж, схема) земельного участка

2 Лист № 2

3

Всего листов: 5



4



5 Масштаб 1:2500

Национальный отдел по городу Повольск
(инженерное обследование)

Е.А. Гудилова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 04.06.2013 № МО-1/39Б-620585

В.3

1		2		3	4
Кадастровый номер 50:55:0020128:23		Лист № 3		3	Всего листов: 5
Сведения о части земельного участка и обременениях					
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения	
1	1	2714	Занята объектом недвижимости: Пристройкой к песку № 7	—	
2	2	2476	Занята объектом недвижимости: Нежилое 4-х этажное здание-корпус № 7	—	
3	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "МДМ Банк"	
4	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "МДМ Банк"	
5	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "МДМ Банк"	
6	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "МДМ Банк"	
7	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "МДМ Банк"	
8	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "МДМ Банк"	
9	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "МДМ Банк"	
10	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "МДМ Банк"	
11	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "МДМ Банк"	
12	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "МДМ Банк"	
13	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "УРСА Банк"	
14	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "УРСА Банк"	
15	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "УРСА Банк"	
16	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "УРСА Банк"	
17	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "УРСА Банк"	



М.П.
 Е.А. Сулаймов
 (подпись, фамилия)

Начальник отдела во городе Подольск
 (полное наименование должности)

В-4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

04.06.2013 № МО-13/ЭВ-620586

1 Кадастровый номер 50:55:0020128:23

План (чертеж, схема) части земельного участка

2 Лист № 4

Учетный номер части: 50:55:0020128:23/1

3

Всего листов: 2



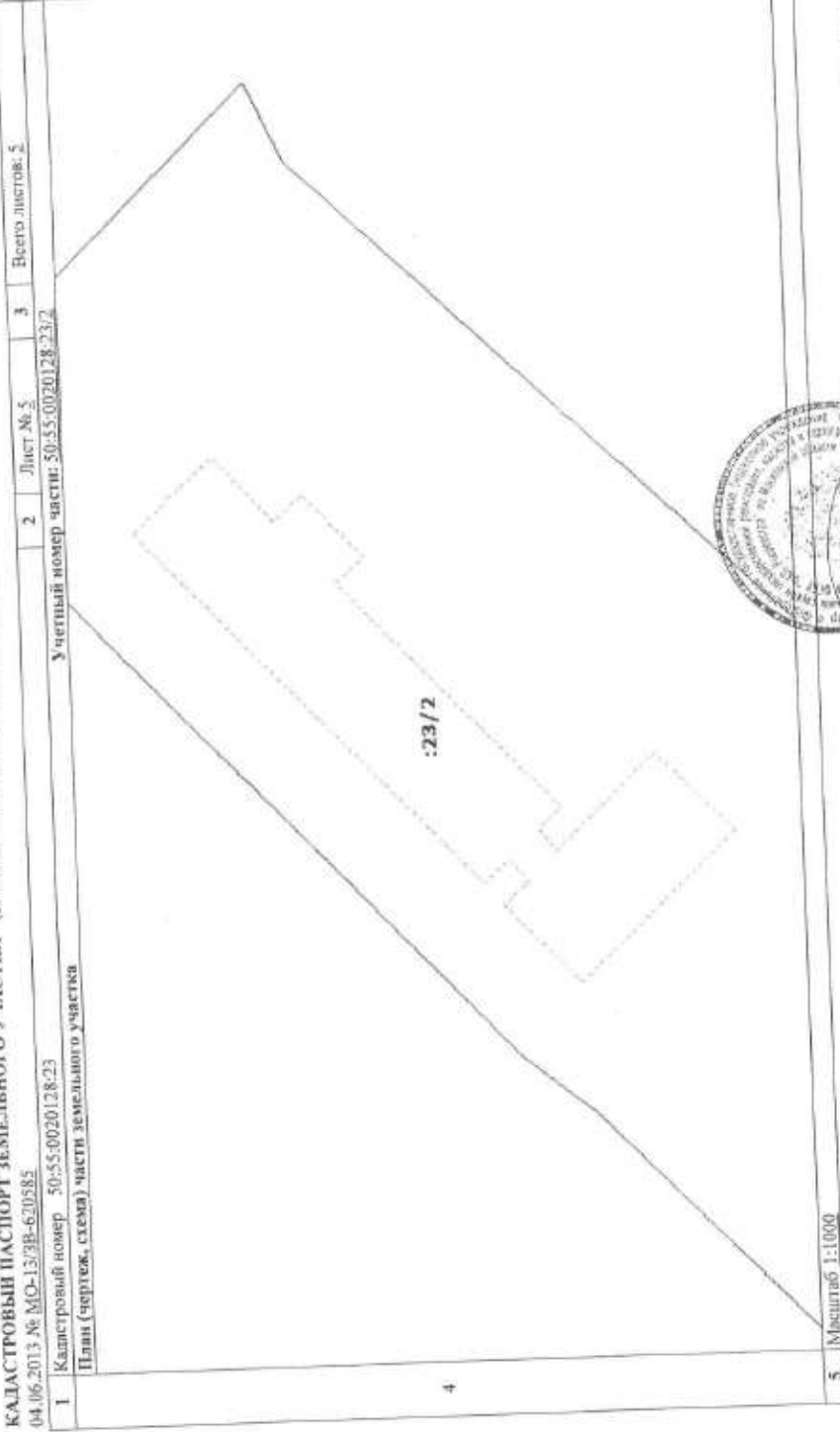
Е.А. Гудилова
(подпись, фамилия)

М.П. (подпись)

Начальник отдела по городу Подольску
(подпись/подпись должности)

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)



2 Лист № 5

3

Учетный номер части: 50:55:0020128:23/2

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

Копия

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
 Подольский городской филиал ГУП МО "МОБТИ"

Область, республика, край Московская обл.
 Район _____
 Округ _____
 Город (др. поселение) г. Подольск

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 3 по улице (пер.) ул. Бронницкая Лит. Б

инвентарный номер	<u>206.063-1806</u>
кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 15 марта 2007 г.
дата обследования объекта в натуре



3431281

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____

 Литера **Б** (*Нежилое 4-х эт.зд.-корпус №7*) Год постройки *1969* Число этажей *4*

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется: _____

подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин

(неужное зачеркнуть)

 Строительный объем - *34 410* куб.м

 Итого общая площадь здания *6 955,4* м²; из нее: _____

 лит. **Б** общая площадь *6 955,4* м²:

 из нее: Нежилые помещения: общая площадь *6 955,4* м²,

 в том числе основная площадь нежилых помещений *4 151,8* м², вспомогательная площадь *2 803,6* м².

Нежилые здания и помещения

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
<i>помещение</i>	<i>300,7</i>	<i>39,2</i>	<i>261,5</i>
<i>помещение</i>	<i>1709,5</i>	<i>1072,5</i>	<i>637,0</i>
<i>помещение</i>	<i>47,9</i>	<i>47,9</i>	
<i>помещение</i>	<i>33,9</i>	<i>29,5</i>	<i>4,4</i>
<i>помещение</i>	<i>31,1</i>		<i>31,1</i>
<i>помещение</i>	<i>327,0</i>	<i>142,6</i>	<i>184,4</i>
<i>помещение</i>	<i>1760,9</i>	<i>1082,2</i>	<i>678,7</i>
<i>помещение</i>	<i>309,7</i>	<i>251,4</i>	<i>58,3</i>
<i>помещение</i>	<i>1805,8</i>	<i>1078,8</i>	<i>727,0</i>
<i>помещение</i>	<i>628,8</i>	<i>407,6</i>	<i>221,2</i>
Всего:	<i>6955,3</i>	<i>4151,7</i>	<i>2803,6</i>

12. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
	Литера Б	Физический износ здания - 30% Число этажей 4
1	Фундамент	бетонные
2	Стены, перегородки, колонны	панельные, кирпичные
3	Перекрытие, покрытие	перекрытия железобетонные
4	Кровля	совмещенная рулонная
5	Полы	плиточные, дощатые, линолеум
6	Проемы	окна: 2 створные и глухие; двери филенчатые.
7	Отделочные работы	стены оштукатурены, окрашены или оклеены; побелки побелены
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	предусмотрены отопление, вентиляция, водопровод, горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, слаботочные устройства,
9	Прочие работы	лестницы, отмостки

13. Техническое описание дворовых сооружений

Литера	Наименование сооружения	Материал, конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Износ %
1	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
водопровод	6955,4
канализация	6955,4
отоп. центр. от ТЭЦ на газе	6955,4
ванные души с горячей водой	6955,4
горячее водоснабжение центральное	6955,4
телефоны	6955,4
электричество	6955,4
вентиляция	6955,4
радио	6955,4

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	Доли (часть, лигера)
1	2	3	4
06.06.2002	ОАО Завод микроволнов	План приватизации №622 от 05.10.92 г., Свидетельство о гос. регистрации права от 17.06.03 г. серия 50 АД № 455880	1

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Фактическая инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г.

621 445,00 руб.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

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

Особые отметки


Паспорт изготовлен 16 марта 2007 г.

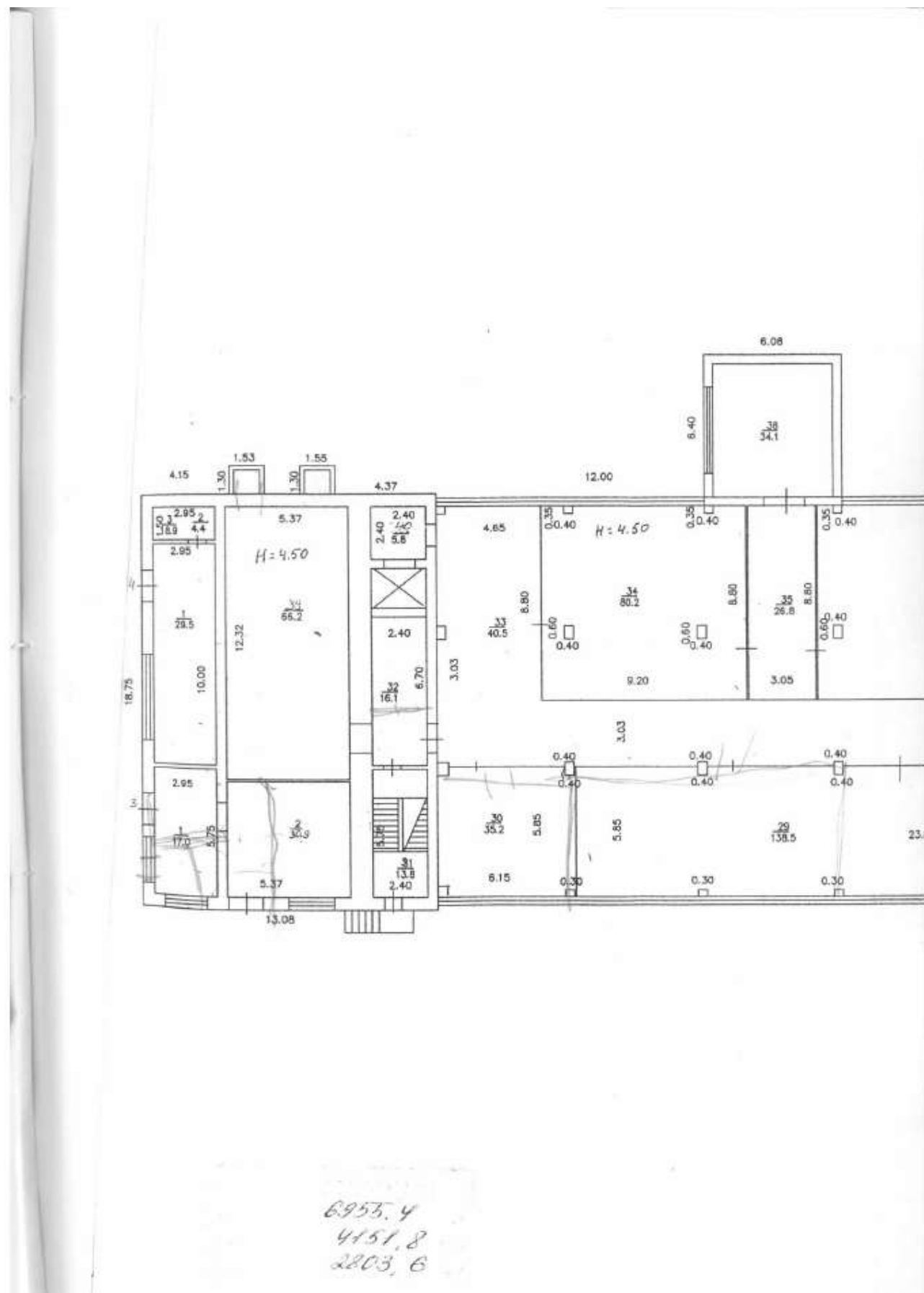
Исполнил Петухова Ж.А.

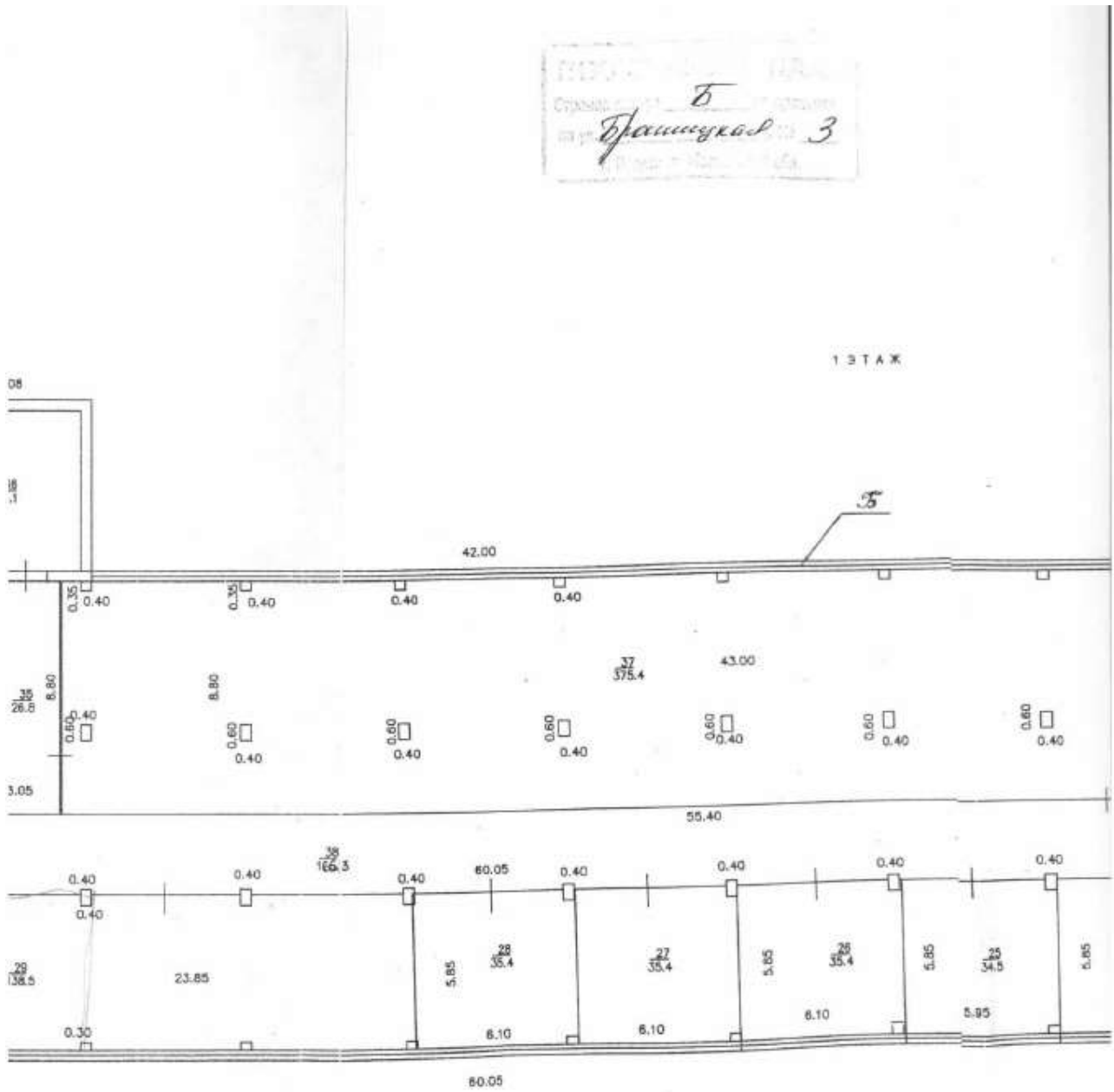
Проверил Ланцева Т.В.

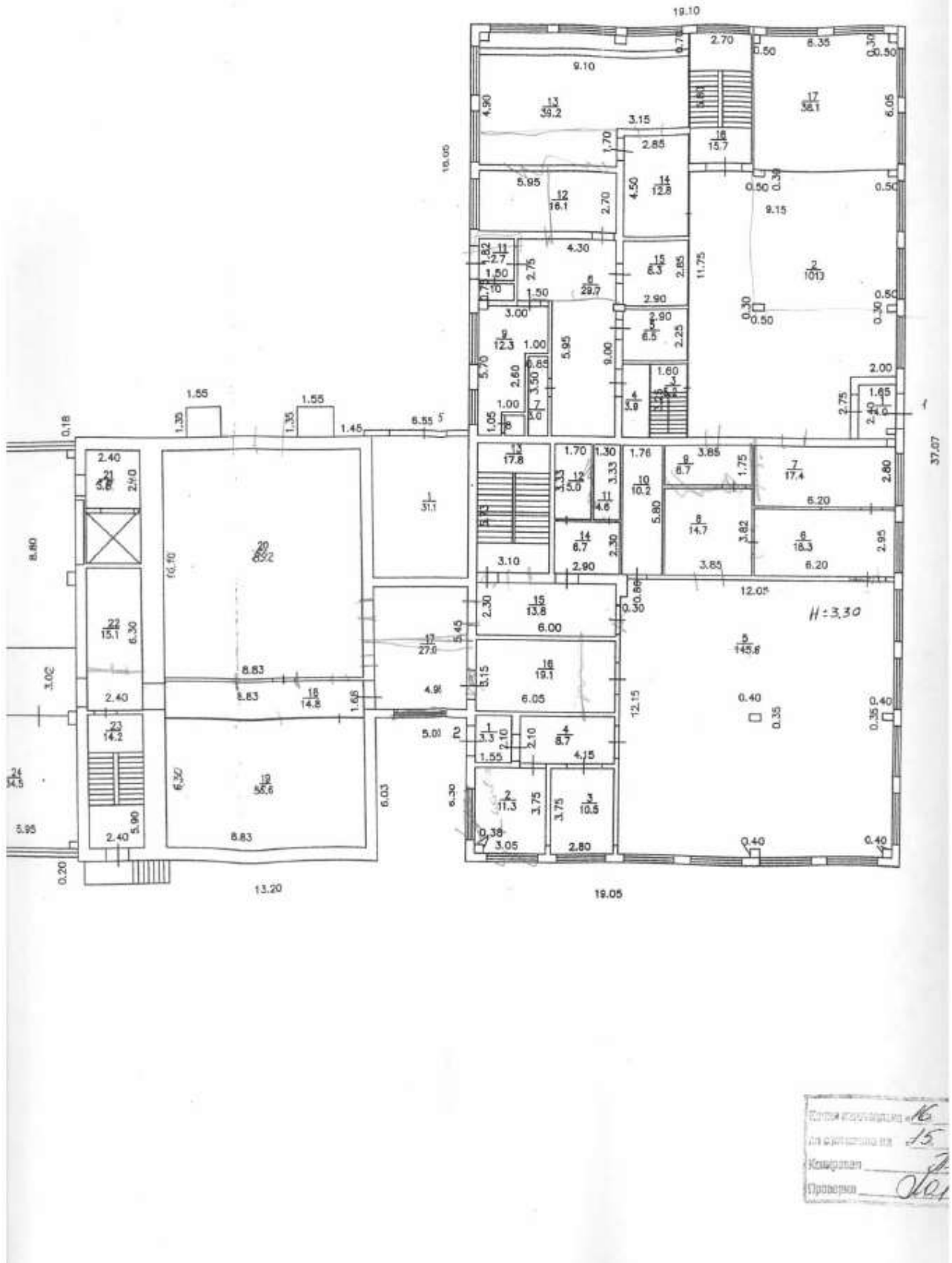
Паспорт выдан "21" 03 2007г.

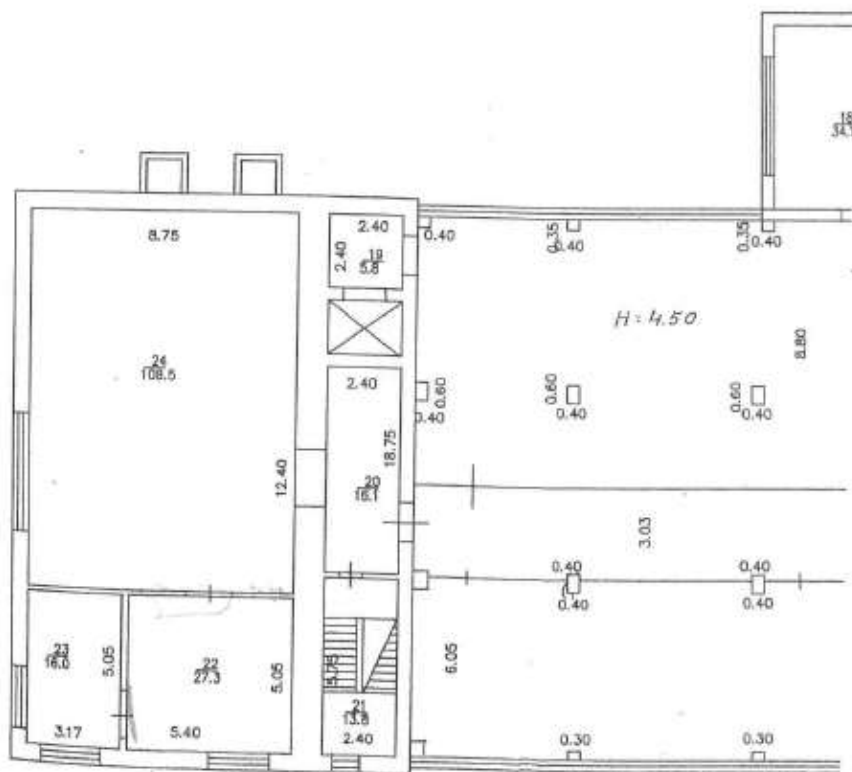
Директор филиала Фокин В.С.





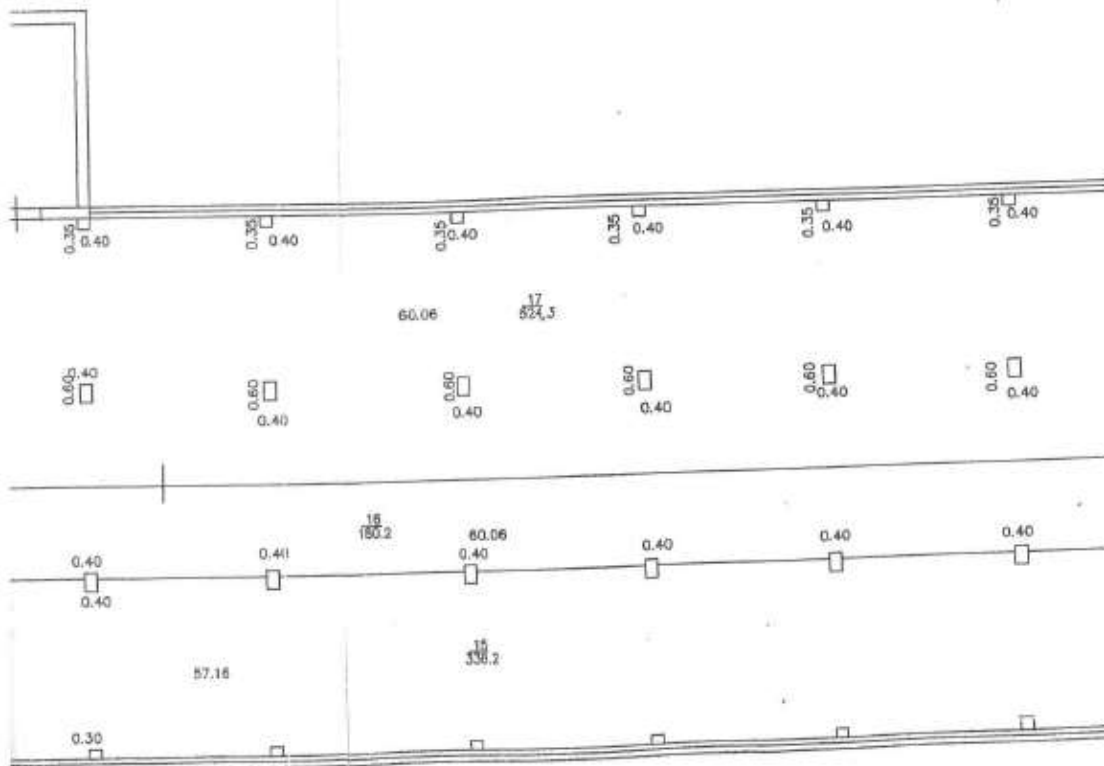


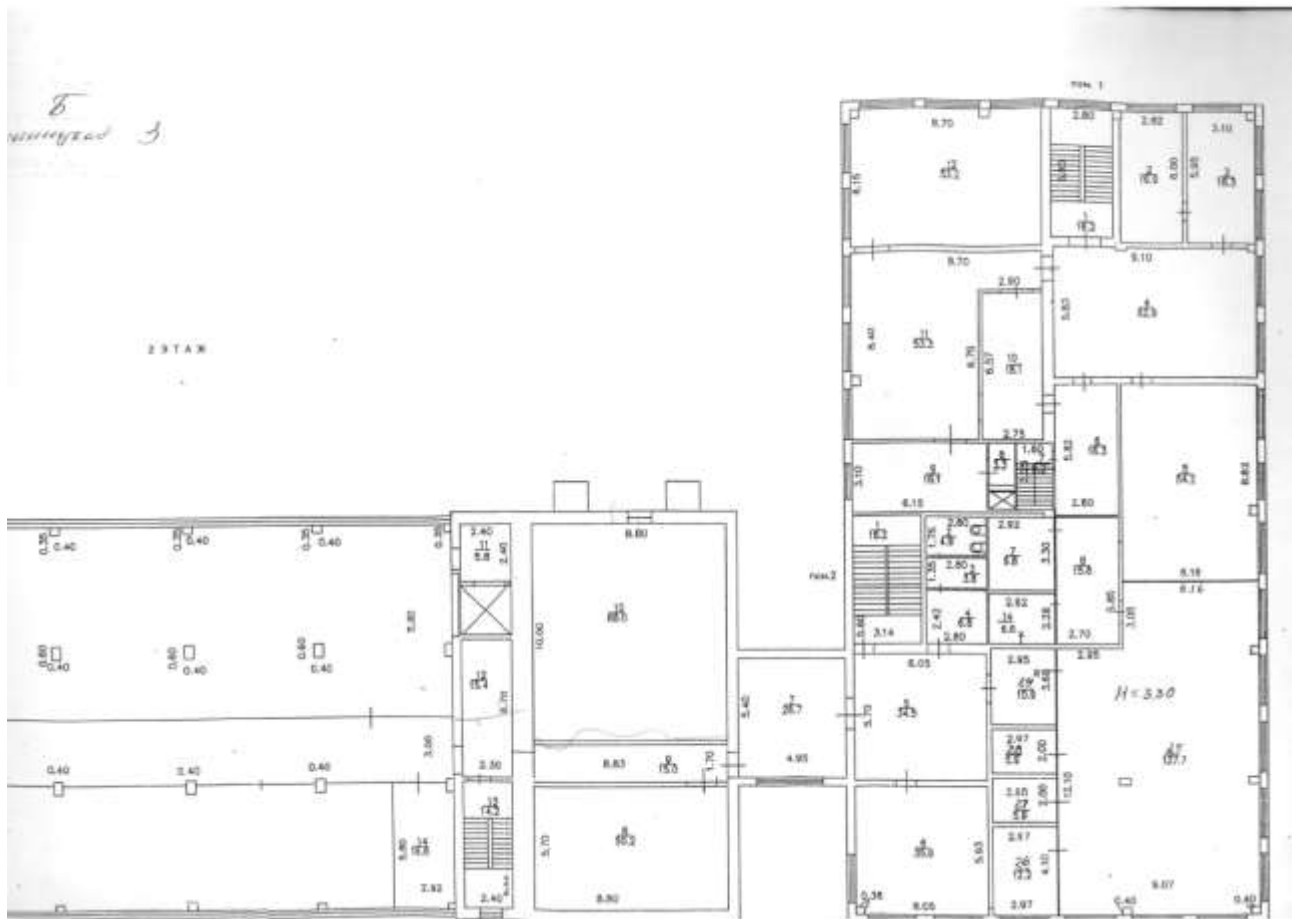


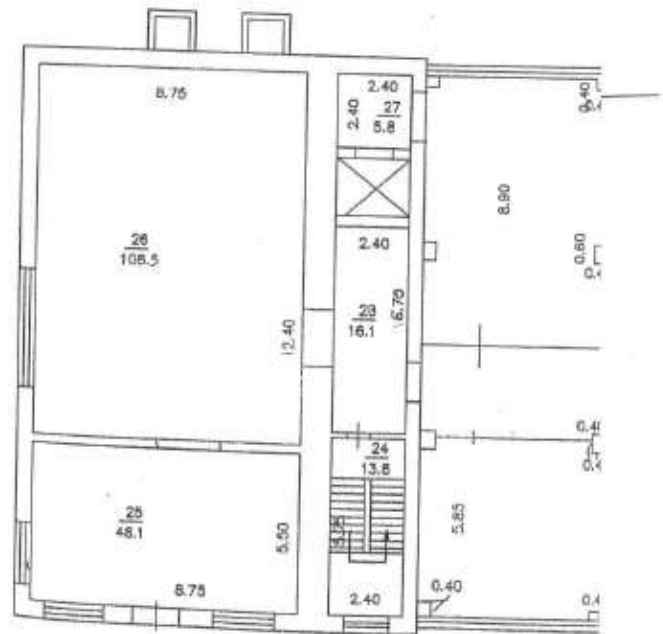


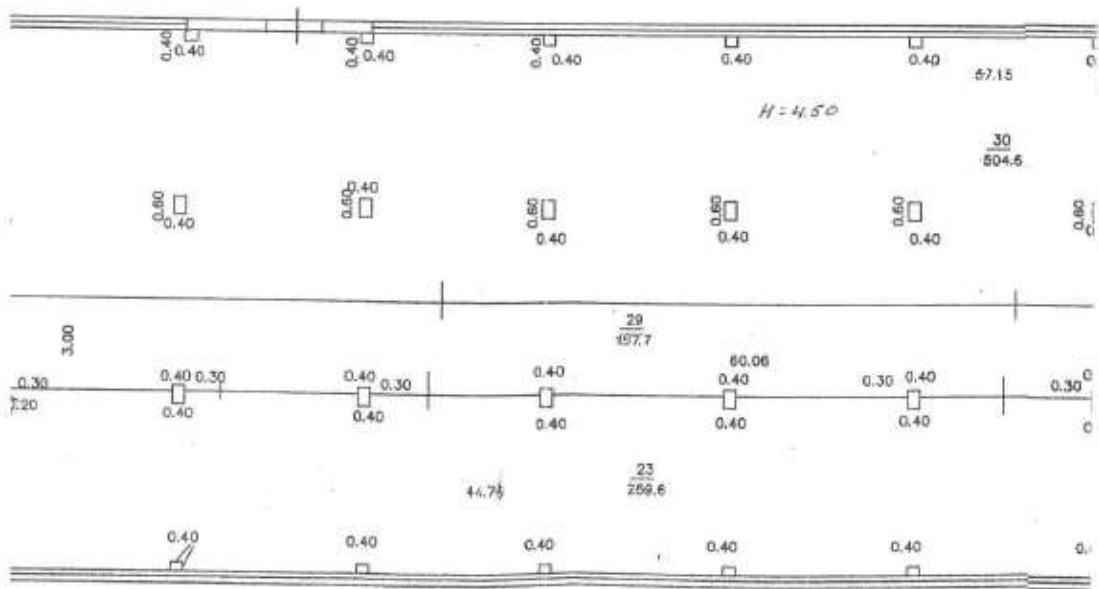
Б
Промышлен 3

2 ЭТАЖ

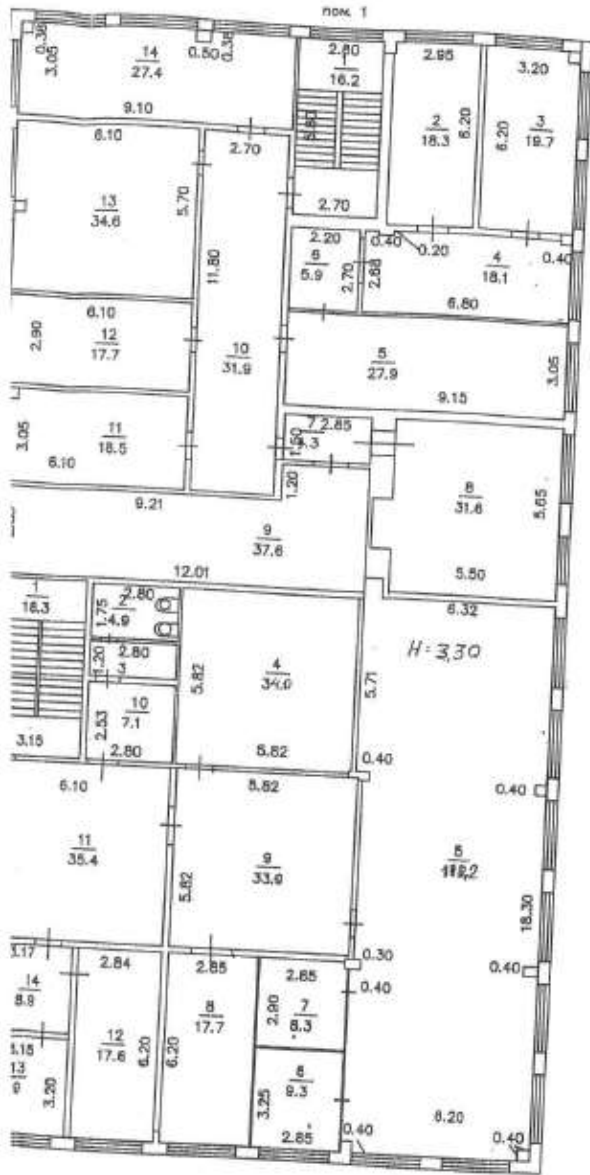


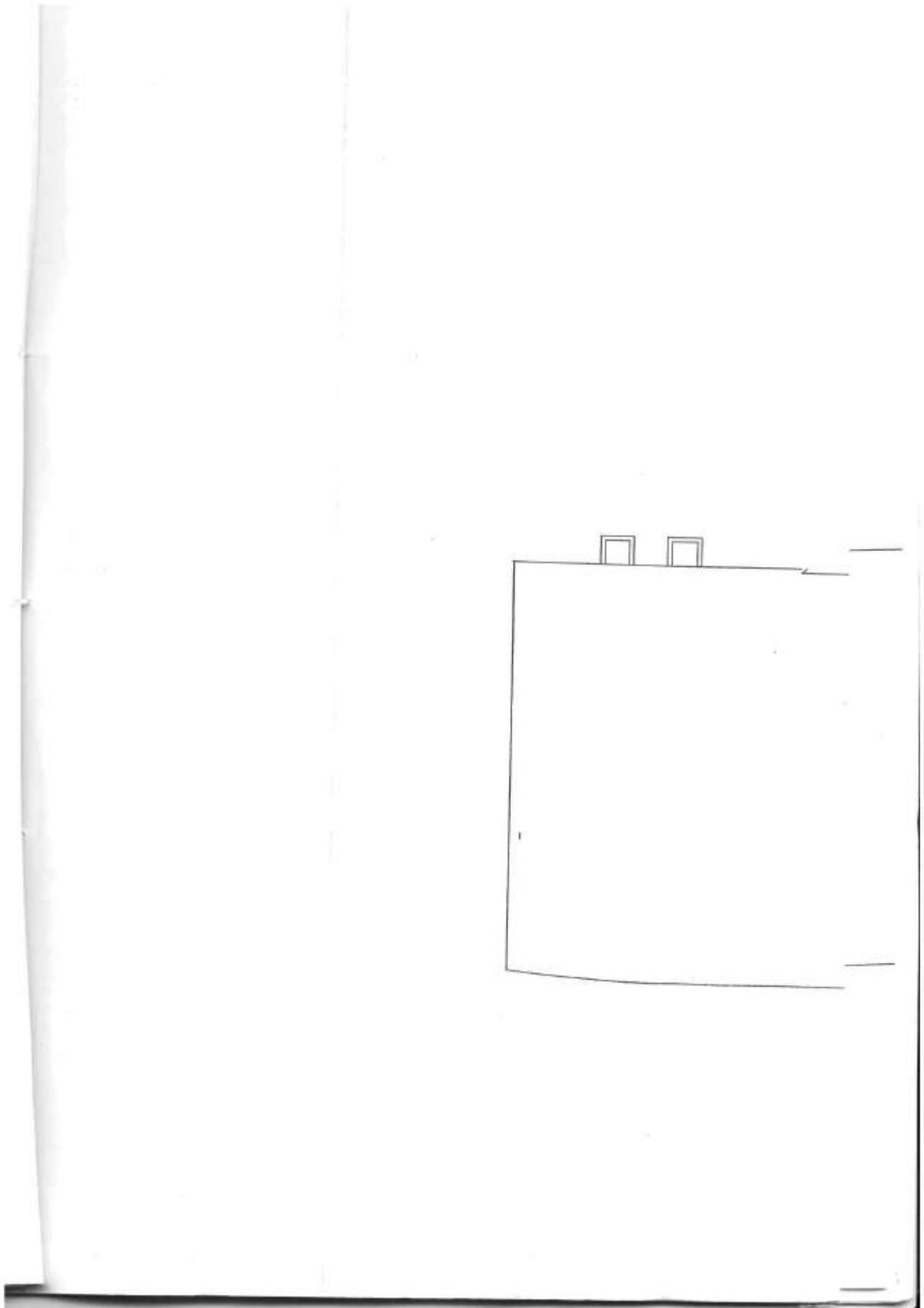












Б/а



Экспликация
к поэтажному плану производственное нежилое,

положенного в городе (другом поселении) г. Подольск
 улице (пер.) ул. Бронницкая
 дом № 3

Этаж	№ помеще-ния	№ по плану	Назначение помещений	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	вспомогательная		4,0		4,0		
1		2	вспомогательная		101,3		101,3		
1		3	вспомогательная		5,2		5,2		
1		4	вспомогательная		3,9		3,9		
1		5	вспомогательная		6,5		6,5		
1		6	вспомогательная		29,7		29,7		
1		7	вспомогательная		3,0		3,0		
1		8	вспомогательная		0,8		0,8		
1		9	вспомогательная		12,3		12,3		
1		10	вспомогательная		1,1		1,1		
1		11	вспомогательная		2,7		2,7		
1		12	вспомогательная		16,1		16,1		
1		13	основная		39,2		39,2		
1		14	вспомогательная		12,8		12,8		
1		15	вспомогательная		8,3		8,3		
1		16	вспомогательная		15,7		15,7		
1		17	вспомогательная		38,1		38,1		
2	1	1	вспомогательная		16,2		16,2		
2		2	основная		16,9		16,9		
2		3	основная		18,3		18,3		
2		4	вспомогательная		52,9		52,9		
2		5	основная		54,2		54,2		
2		6	вспомогательная		16,3		16,3		
2		7	вспомогательная		5,2		5,2		
2		8	вспомогательная		3,3		3,3		
2		9	вспомогательная		19,1		19,1		
2		10	вспомогательная		18,1		18,1		
2		11	вспомогательная		53,3		53,3		
2		12	основная		53,2		53,2		
3	1	1	вспомогательная		16,2		16,2		
3		2	основная		18,3		18,3		
3		3	основная		19,7		19,7		
3		4	основная		18,1		18,1		
3		5	основная		27,9		27,9		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б	3	1	6	вспомогательная		5,9		5,9	
	3		7	вспомогательная		4,3		4,3	
	3		8	основная		31,6	31,6		
	3		9	основная		37,6	37,6		
	3		10	вспомогательная		31,9		31,9	
	3		11	основная		18,5	18,5		
	3		12	основная		17,7	17,7		
	3		13	основная		34,6	34,6		
	3		14	основная		27,4	27,4		
Б	4	1	1	вспомогательная		16,2		16,2	
	4		2	основная		18,3	18,3		
	4		3	основная		19,4	19,4		
	4		4	вспомогательная		54,8		54,8	
	4		5	основная		10,1	10,1		
	4		6	основная		12,5	12,5		
	4		7	основная		14,1	14,1		
	4		8	основная		12,0	12,0		
	4		9	основная		17,9	17,9		
	4		10	основная		55,0	55,0		
	4		11	основная		18,4	18,4		
	4		12	основная		13,9	13,9		
	4		13	основная		11,6	11,6		
	4		14	основная		17,5	17,5		
	4		15	основная		17,2	17,2		
	4		16	основная		10,2	10,2		
	4		17	вспомогательная		9,0		9,0	
	4		18	вспомогательная		51,6		51,6	
	4		19	вспомогательная		14,5		14,5	
	4		20	вспомогательная		18,3		18,3	
	4		21	вспомогательная		8,1		8,1	
	4		22	вспомогательная		8,4		8,4	
	4		23	вспомогательная		16,2		16,2	
	4		24	вспомогательная		3,7		3,7	
	4		25	вспомогательная		7,4		7,4	
	4		26	вспомогательная		4,2		4,2	
	4		27	основная		103,8	103,8		
	4		28	основная		55,8	55,8		
	4		29	вспомогательная		8,8		8,8	
				Итого помещение 1:		1566,3	840,9	725,4	
Б	1	2	1	вспомогательная		3,3		3,3	
	1		2	основная		11,3	11,3		

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2	3	основная		10,5	10,5			
1		4	вспомогательная		8,7		8,7		
1		5	основная		145,6	145,6			
1		6	основная		18,3	18,3			
1		7	основная		17,4	17,4			
1		8	основная		14,7	14,7			
1		9	вспомогательная		6,7		6,7		
1		10	вспомогательная		10,2		10,2		
1		11	вспомогательная		4,6		4,6		
1		12	вспомогательная		5,0		5,0		
1		13	вспомогательная		17,8		17,8		
1		14	вспомогательная		6,7		6,7		
1		15	вспомогательная		13,8		13,8		
1		16	вспомогательная		19,1		19,1		
1		17	вспомогательная		27,0		27,0		
1		18	вспомогательная		14,8		14,8		
1		19	вспомогательная		55,6		55,6		
1		20	вспомогательная		89,2		89,2		
1		21	вспомогательная		5,8		5,8		
1		22	вспомогательная		15,1		15,1		
1		23	вспомогательная		14,2		14,2		
1		24	основная		34,5	34,5			
1		25	основная		34,5	34,5			
1		26	основная		35,4	35,4			
1		27	основная		35,4	35,4			
1		28	основная		35,4	35,4			
1		29	основная		138,5	138,5			
1		30	основная		35,2	35,2			
1		31	вспомогательная		13,8		13,8		
1		32	основная		16,1	16,1			
1		33	вспомогательная		40,5		40,5		
1		34	основная		80,2	80,2			
1		35	вспомогательная		26,8		26,8		
1		36	основная		34,1	34,1			
1		37	основная		375,4	375,4			
1		38	вспомогательная		166,3		166,3		
1		39	вспомогательная		66,2		66,2		
1		40	вспомогательная		5,8		5,8		
2	2	1	вспомогательная		18,2		18,2		
2		2	вспомогательная		4,9		4,9		
2		3	вспомогательная		3,8		3,8		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	2	2	4	вспомогательная		6,8		6,8		
	2		5	вспомогательная		34,5		34,5		
	2		6	вспомогательная		35,9		35,9		
	2		7	вспомогательная		26,7		26,7		
	2		8	вспомогательная		50,2		50,2		
	2		9	вспомогательная		15,0		15,0		
	2		10	вспомогательная		88,0		88,0		
	2		11	вспомогательная		5,8		5,8		
	2		12	вспомогательная		15,4		15,4		
	2		13	вспомогательная		14,2		14,2		
	2		14	основная		16,6	16,6			
	2		15	основная		336,2	336,2			
	2		16	вспомогательная		180,2		180,2		
	2		17	основная		524,3	524,3			
	2		18	основная		34,1	34,1			
	2		19	вспомогательная		5,8		5,8		
	2		20	вспомогательная		16,1		16,1		
	2		21	вспомогательная		13,8		13,8		
	2		22	основная		27,3	27,3			
	2		23	основная		16,0	16,0			
	2		24	вспомогательная		108,5		108,5		
	2		25	основная		127,7	127,7			
	2		26	вспомогательная		12,2		12,2		
	2		27	вспомогательная		5,9		5,9		
	2		28	вспомогательная		5,9		5,9		
	2		29	вспомогательная		10,9		10,9		
Б	3	2	1	вспомогательная		18,3		18,3		
	3		2	вспомогательная		4,9		4,9		
	3		3	вспомогательная		3,4		3,4		
	3		4	основная		34,0	34,0			
	3		5	основная		112,2	112,2			
	3		6	вспомогательная		9,3		9,3		
	3		7	вспомогательная		8,3		8,3		
	3		8	основная		17,7	17,7			
	3		9	основная		33,9	33,9			
	3		10	вспомогательная		7,1		7,1		
	3		11	вспомогательная		35,4		35,4		
	3		12	основная		17,6	17,6			
	3		13	основная		9,9	9,9			
	3		14	вспомогательная		8,9		8,9		
	3		15	вспомогательная		26,7		26,7		

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	2	16	вспомогательная		50,2		50,2		
3		17	вспомогательная		15,0		15,0		
3		18	вспомогательная		88,0		88,0		
3		19	вспомогательная		5,8		5,8		
3		20	вспомогательная		16,1		16,1		
3		21	вспомогательная		14,2		14,2		
3		22	основная		89,3	89,3			
3		23	основная		259,6	259,6			
3		24	вспомогательная		13,8		13,8		
3		25	вспомогательная		48,1		48,1		
3		26	вспомогательная		108,5		108,5		
3		27	вспомогательная		5,8		5,8		
3		28	вспомогательная		16,1		16,1		
3		29	вспомогательная		197,7		197,7		
3		30	основная		504,6	504,6			
3		31	вспомогательная		25,4		25,4		
				Итого помещение 2:	5276,2	3233,5	2042,7		
1	3	1	основная		17,0	17,0			
1		2	основная		30,9	30,9			
				Итого помещение 3:	47,9	47,9			
1	4	1	основная		29,5	29,5			
1		2	вспомогательная		4,4		4,4		
				Итого помещение 4:	33,9	29,5	4,4		
1	5	1	вспомогательная		31,1		31,1		
				Итого помещение 5:	31,1		31,1		
				Итого:	6955,4	4151,8	2803,6		

<i>Итого по этажу 1</i>	<i>2 123,1</i>	<i>1 189,1</i>	<i>934,0</i>		
<i>Итого по этажу 2</i>	<i>2 087,9</i>	<i>1 224,8</i>	<i>863,1</i>		
<i>Итого по этажу 3</i>	<i>2 115,5</i>	<i>1 330,2</i>	<i>785,3</i>		
<i>Итого по этажу 4</i>	<i>628,9</i>	<i>407,7</i>	<i>221,2</i>		
<i>Итого по зданию (строению)</i>	<i>6 955,4</i>	<i>4 151,8</i>	<i>2 803,6</i>		

Копия

Государственное унитарное предприятие Московской области
 "Московское областное бюро технической инвентаризации"
 Подольский городской филиал ГУП МО "МОБТИ"

Область, республика, край Московская обл.
 Район _____
 Округ _____
 Город (др. поселение) г. Подольск

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 3 по улице (пер.) ул. Бронницкая Лит. Э, Э1, Э2

Инвентарный номер	<u>206:063-1806/Э</u>
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 15 марта 2007 г.
дата обследования объекта в натуре

3431140

1. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____

Литера Э (Пристройка к цеху № 7) Год постройки 1970 Число этажей 2

Литера Э1 (Пристройка) Год постройки 1970 Число этажей 2

Литера Э2 (Пристройка) Год постройки 1970 Число этажей 2

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется: _____
подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
(нужное подчеркнуть)

Строительный объем - 27 433 куб.м

Итого общая площадь здания 3 069,7 м²: из нее:

лит. Э общая площадь 2 977,1 м²:

лит. Э1 общая площадь 18,6 м²:

лит. Э2 общая площадь 74,0 м²:

из нее: Нежилые помещения: общая площадь 3 069,7 м².

в том числе основная площадь нежилых помещений 2 758,7 м², вспомогательная площадь 311,0 м².

Нежилые здания и помещения

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
помещение	2995,7	2684,7	311,0
помещение	18,6	74,0	
Всего:	3069,7	2758,7	311,0

12. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
	Литера Э	Физический износ здания - 10 % Число этажей 2
1	Фундаменты	ж/бетонные блоки
2	Стены, перегородки и колонны	стеновые панели, перегородки - кирпичные
3	Перекрытия и покрытия	железобетонные плиты
4	Кровля	рубероид
5	Полы	цементная стяжка
6	Проемы	оконные блоки, двери - металлические
7	Отделочные работы	стены и потолки - оштукатурено, окрашено
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	отопление, вентиляция, водопровод, канализация и электроосвещение
9	Прочие работы	переход
	Литера Э1	Физический износ здания - 10 % Число этажей 2
1	Фундаменты 14.0/21.0	ж/бетонные блоки
2	Стены, перегородки и колонны	кирпичные
3	Перекрытия и покрытия	железобетонные плиты
4	Кровля	рулонная
5	Полы	цементная стяжка
6	Проемы	оконные блоки, двери - филенчатые
7	Отделочные работы	стены и потолки - оштукатурено, окрашено
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	отопление, водопровод, канализация и электроосвещение
9	Прочие работы	отмостка
	Литера Э2	Физический износ здания - 10 % Число этажей 2
1	Фундаменты	ж/бетонные блоки, периметр 50%
2	Стены, перегородки и колонны	кирпичные ; периметр 50%
3	Перекрытия и покрытия	железобетонные
4	Кровля	рубероид
5	Полы	цементная стяжка
6	Проемы	металлические ворота
7	Отделочные работы	наружная отделка - росшивка швов
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	отопление, вентиляция, водопровод, канализация и электроосвещение
9	Прочие работы	отмостка

13. Техническое описание дворовых сооружений

Литера	Наименование сооружения	Материал, конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Износ %
1	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
водопровод	3069,7
канализация	3069,7
отоп. центр. от пром. предприятий во дворе	3069,7
электричество	3069,7

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	Доли (часть, лицевая)
1	2	3	4
18.10.2005	ОАО Завод Микропровод	План приватизации № 622 от 05.10.1992 г. Свидетельство в гос. регистрации права от 03.10.2005 г. ИАН/330169	1

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

3 869 877.70 руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

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

Особые отметки


Паспорт изготовлен 16 марта 2007 г.

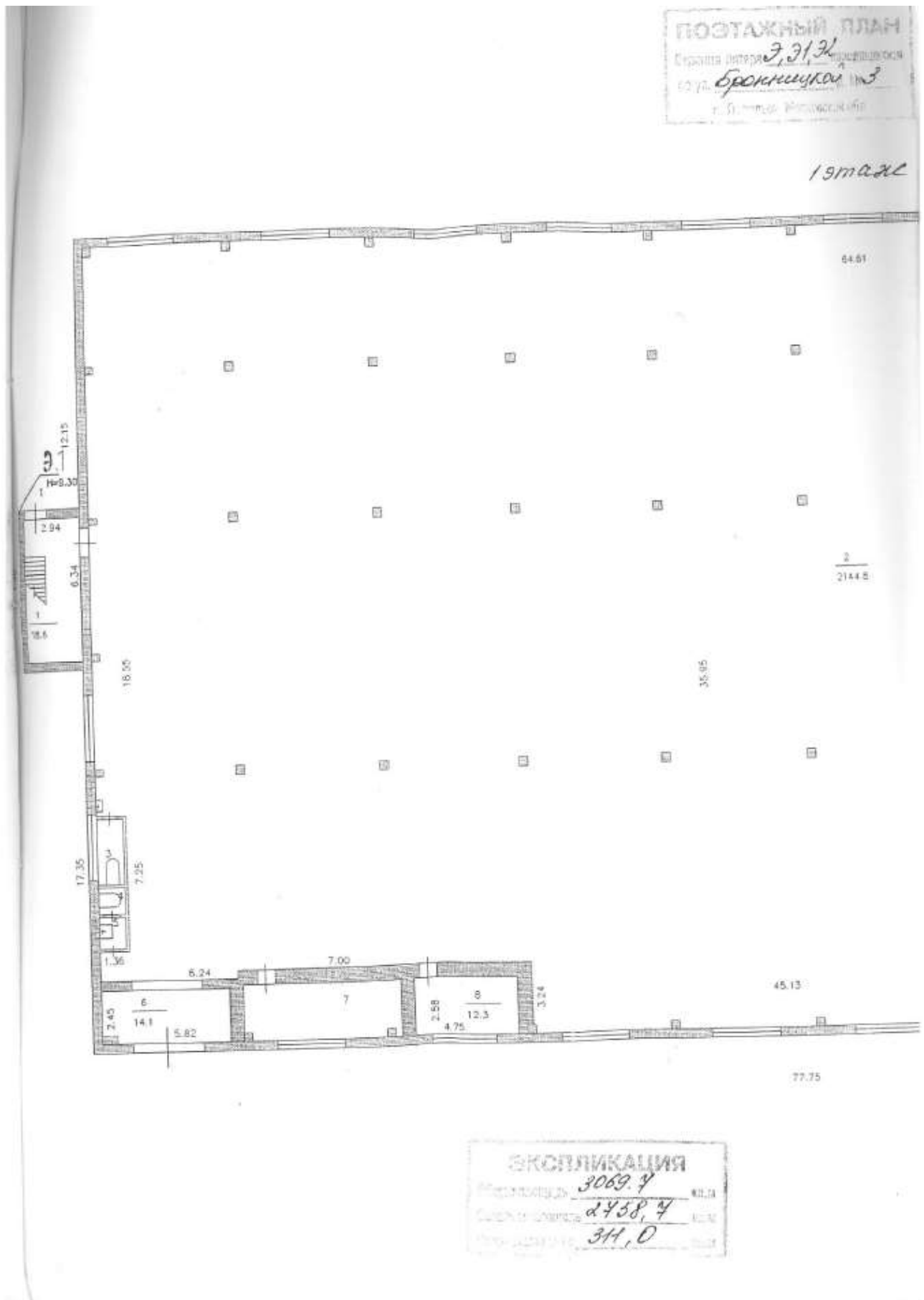
Исполнил Николаев А.Б.

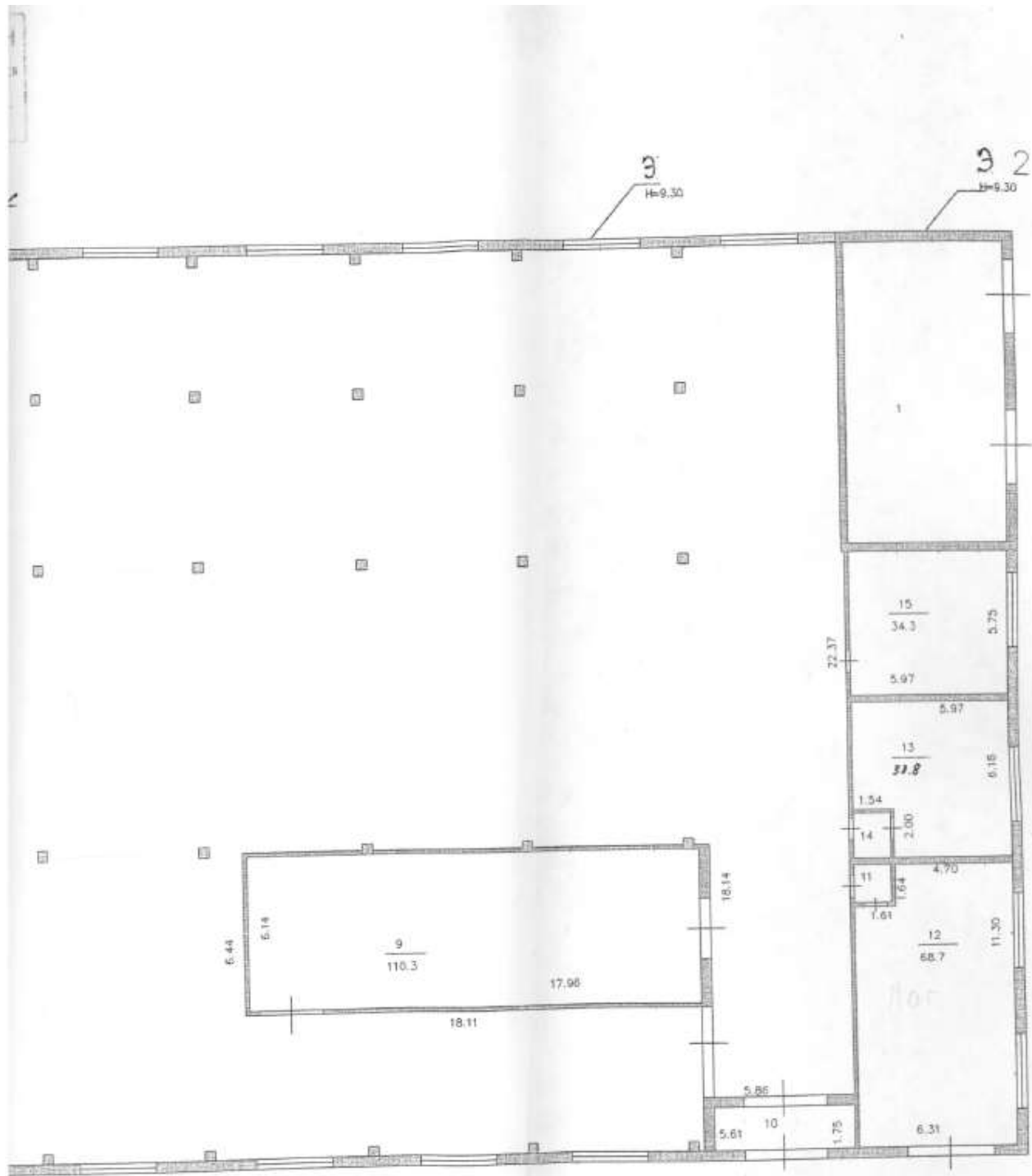
Проверил Панцева Т.В.

Паспорт выдан 11 " 03 " 2007 г.

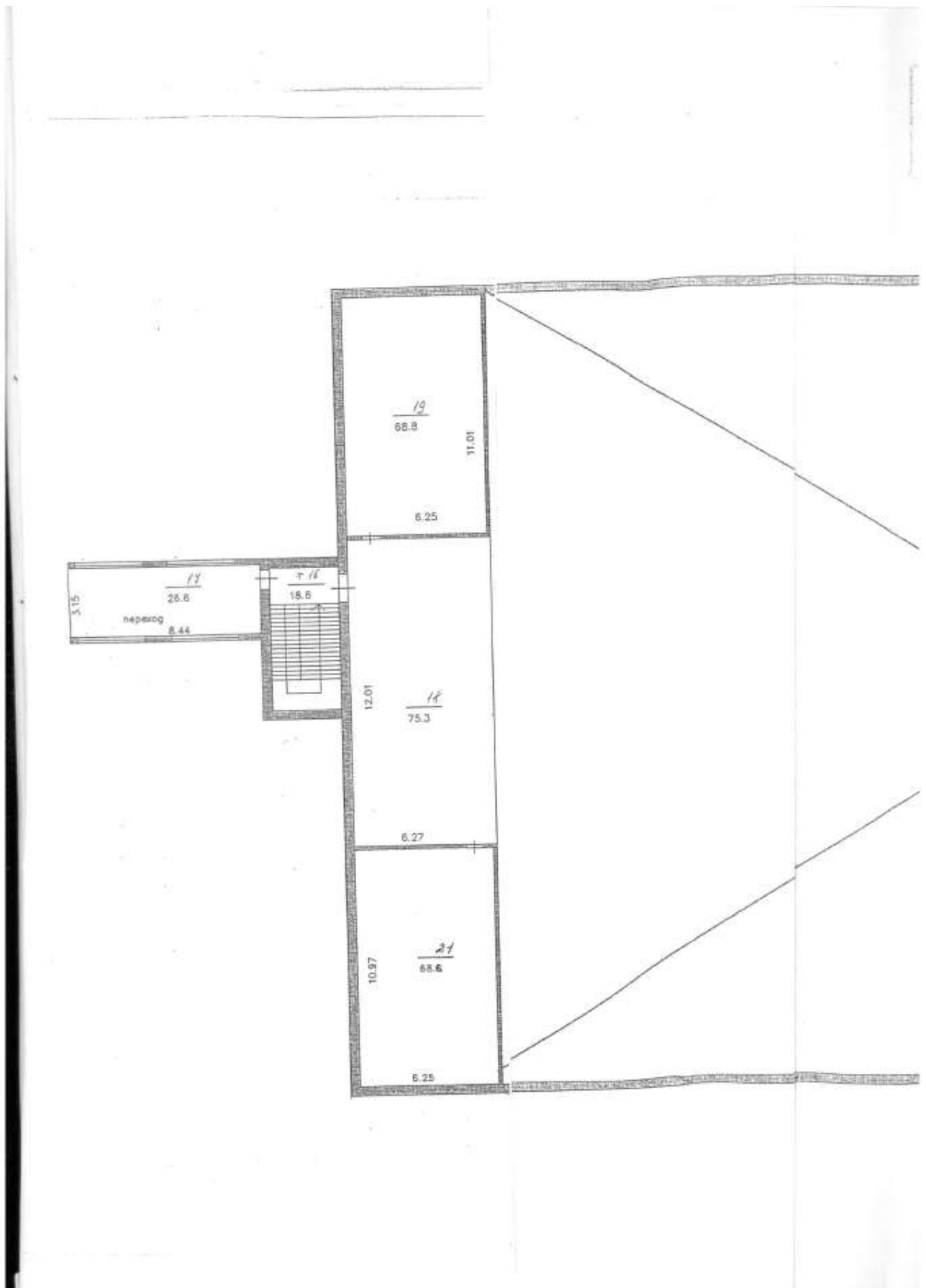
Директор филиала В.С. Фокин

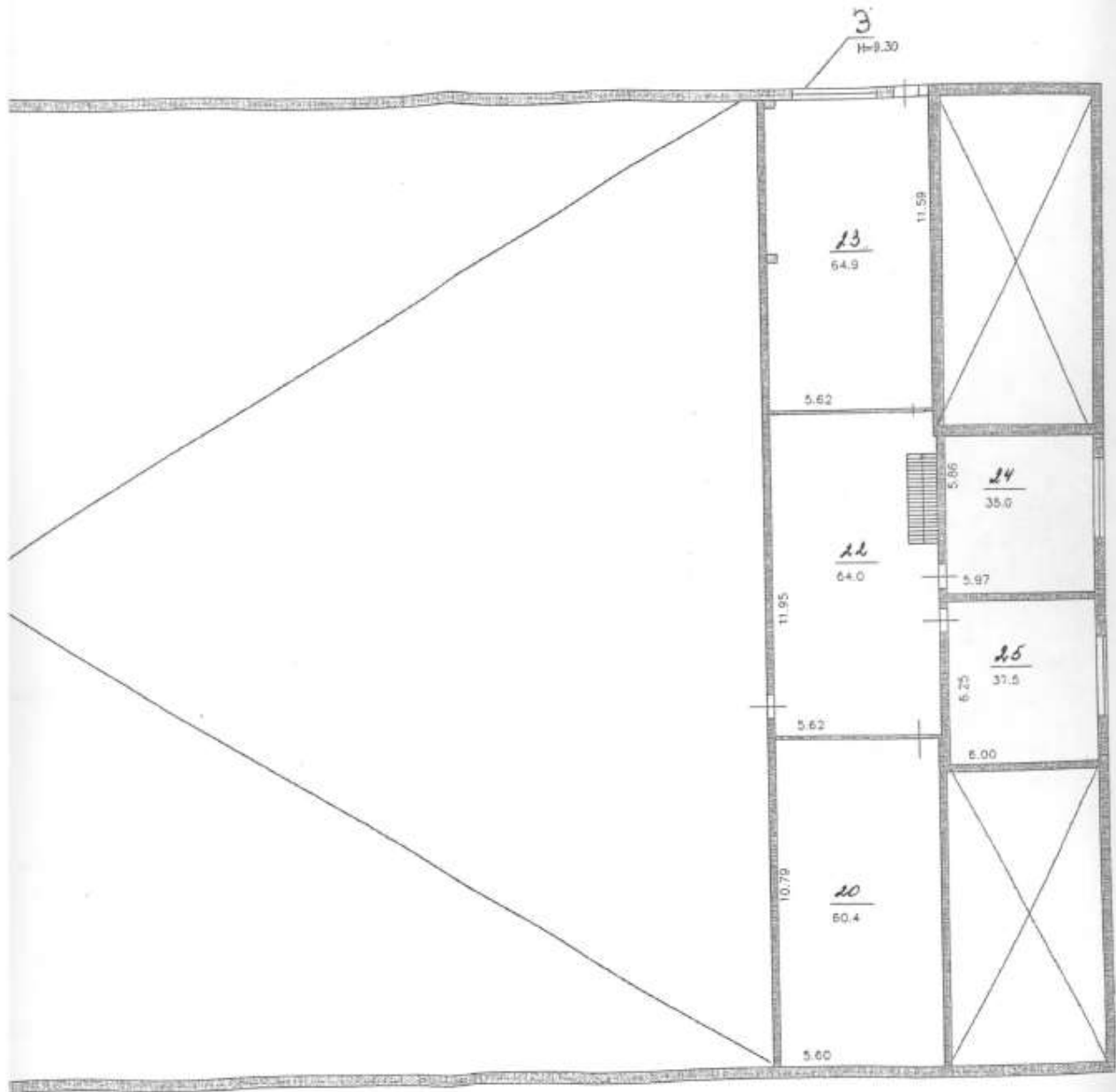






Копия копирована - 16. 03 2014
 по экземпляру от 15. 03 2014
 Копирован Нискодаев
 Проверил Манчусва





Экспликация
к поэтажному плану производственное нежилое,

расположенного в городе (другом поселении) г. Подольск
по улице (пер.) ул. Бронницкая
дом № 3

Ли- тс- ра	Этаж	№ по- ме- ще- ния	№ по- эта- жу	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Вы- со- та	Семо- вольно
							основная	вспомо- гательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
В1	1	1	1	вспомогательная		18,6		18,6		
В1	1		2	основная		2144,8	2144,8			
	1		3	вспомогательная		3,5		3,5		
	1		4	вспомогательная		1,4		1,4		
	1		5	вспомогательная		1,7		1,7		
	1		6	вспомогательная		14,1		14,1		
	1		7	основная		17,8	17,8			
	1		8	основная		12,3	12,3			
	1		9	основная		110,3	110,3			
	1		10	вспомогательная		9,8		9,8		
	1		11	вспомогательная		2,2		2,2		
	1		12	основная		68,7	68,7			
	1		13	основная		33,8	33,8			
	1		14	вспомогательная		2,7		2,7		
	1		15	основная		34,3	34,3			
	2	1	16	вспомогательная		18,6		18,6		
	2		17	вспомогательная		26,6		26,6		
	2		18	вспомогательная		75,3		75,3		
	2		19	основная		68,8	68,8			
	2		20	основная		60,4	60,4			
	2		21	основная	10,97*6,25	68,6	68,6			
	2		22	вспомогательная		64,0		64,0		
	2		23	основная		64,9	64,9			
	2		24	вспомогательная		35,0		35,0		
	2		25	вспомогательная		37,5		37,5		
					Итого помещение 1:	2995,7	2684,7	311,0		
1	2	1		основная		74,0	74,0			
					Итого помещение 2:	74,0	74,0			
				Итого:		3069,7	2758,7	311,0		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<i>Итого по этажу 1</i>						2 550,0	2 496,0	54,0		
<i>Итого по этажу 2</i>						519,7	262,7	257,0		
<i>Итого по зданию (строению)</i>						3 069,7	2 758,7	311,0		

**19.4 Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность
оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил
трудовой договор**



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом
лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом
«О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных
сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о
юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ЛЛ-Консалт"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЛЛ-К"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано **Государственное учреждение Московская
регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 22 » « мая » « 2002 » № 022.091.747
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	3	7	7	3	9	5	4	6	8	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 10 » « февраля » « 2003 »
(число) (месяц (прописью)) (год)





Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист МИ МНС России
№39 по г. Москве



Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)

серия 77 № 007006640








ОПОРА РОССИИ
ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ


СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1080

ООО "М-Консалт"

Является членом Некоммерческого партнерства
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных
Российским обществом оценщиков» с 11.08.2010г.,
аккредитовано Российским обществом оценщиков 11.08.2010г.,
Свидетельство № 1255/77-1111/10


Окончание действия: 31.12.2015г.
Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л. Артеменков



Дата выдачи: 15.01.2015г.

ГОСТ Р
ИСО 9001

№ РОСС RU.AU01.A01.1.3.0010
Дата выдачи: 28.01.2011г.
Срок действия: 28.01.2016г.



НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»



125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-887/14

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-887/14 от 12.12.2014г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.


СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЛЛ-Консалт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107076, г. Москва, Колодезный пер., д. 14, офис 636
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ОБЩИЙ ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	200 000 (Двести тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В рассрочку, в соответствии с п.4.3 Договора страхования</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2015 г. по «31» декабря 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, в том числе за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причиненный вред явился следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 12.12.2014г.

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Генеральный директор на основании Устава


(Дудаев Р.Х.)
М.п.
«12» декабря 2014г.

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор на основании Устава


(Лазарев П.Ю.)
М.п.
«12» декабря 2014г.



**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:


Лошков Владислав Валерьевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4606 № 728299, выдан 31.05.2005г.
ОВД г. Климовска УВД г. Подольска и Подольского р-на Московской области
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 04 » февраля 2008г., регистрационный № 003430

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 « 06 » февраля 2014 года.

Президент  С.А. Табакова

0016890 *



**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) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@srороо.ru; http://www.srороо.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

ООО "ЛЛ-Консалт"

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

о том, что Лошков Владислав Валерьевич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 003430

« 04 » февраля 2008г.

Дата выдачи « 24 » февраля 2015г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-2035/16
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-2035/16 от 17.03.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Лошков Владислав Валерьевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г.Москва, ул. Курганская, д.3, кв.17
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	16 500 (Шестнадцать тысяч пятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» апреля 2016 г. по «10» апреля 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 20.11.2015г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 17.03.2016г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0495/15-ЦО-2 от 18.04.2015г.

(Потапова Е.Ю.)

М.П.
«17» марта 2016г.



Страхователь:
Лошков Владислав Валерьевич

(Лошков В.В.)

«17» марта 2016г.

