

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"

Полис САО «ВСК» № 1706НВ40R1751,
срок страхования с «21» мая 2017 г. по «20» мая 2018 г.



"Утверждаю"
Генеральный директор
ООО «Сэнтрал Групп»
В.Г. Стоянова

ОТЧЕТ
№ 35/05/17-Н/Б
об определении рыночной (справедливой)
стоимости объекта недвижимости земельный
участок с расположенными на нем зданиями по
адресу: Московская область, город Подольск,
ул. Бронницкая, д.3.

ЗАКАЗЧИК:
ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «Сэнтрал Групп»

Дата проведения оценки (дата определения стоимости): 23 мая 2017 г.

Дата составления отчета: 24 мая 2017 г.

Москва 2017 г.

ООО «Сэнтрал Групп»
Место нахождения: 109004, г. Москва, Большой Дровяной переулок, д.7/9, стр.1.
тел.(495)909-98-16, E-mail: info@sentralgroup.ru

Сопроводительное письмо.

Генеральному директору
ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Собрание»
Никитюку А.С.

Относительно: оценки рыночной (справедливой) стоимости земельный участок с расположенными на нем зданиями по адресу: Московская область, город Подольск, ул. Бронницкая, д.3.

В соответствии с договором № 2-17-Р от 12 апреля 2017 года и дополнительным соглашением №1 от 23 мая 2017 года оценщик ООО «Сэнтрал Груп» произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки: земельный участок с расположенными на нем зданиями по адресу: Московская область, город Подольск, ул. Бронницкая, д.3.

Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящем отчете, определяется в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Понятие «справедливая стоимость», используемое в настоящем отчете, определяется в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Оценка рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки произведена на **23 мая 2017 года.**

Оценка была проведена в соответствии:

- с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции);

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

- с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»¹;
- с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»²;
- с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»³;
- с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»⁴;
- со стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009г., протокол №284).
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»;
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

Согласно требованиям Стандартов оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при выборе используемых при проведении оценки подходов учитывает 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. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Согласно требованиям МСФО (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

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

Расчет стоимости Объекта оценки был осуществлен с применением сравнительного и доходного подходов. Обоснование выбора подхода к оценке объекта оценки приведено в тексте отчета.

На основании проведенного исследования и анализа оценщик пришел к выводу, что:

¹ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

² Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.

³ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

⁴ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости
Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, земельный участок с расположенными на нем зданиями по адресу: Московская область, город Подольск, ул. Бронницкая, д.3, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых ограничений, допущений и округлений, без учета НДС, составляет:

352 593 000 рублей

(Триста пятьдесят два миллиона пятьсот девяносто три тысячи) руб.

В том числе:

	Справедливая стоимость, без учета НДС	Сумма НДС	Рыночная стоимость с учетом НДС
Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленных целей общая площадь 21791 кв.м. Кадастровый (условный) номер 50:55:0020128:23	70 885 000	0	70 885 000
Нежилое 4-х этажное здание - корпус №7, общей площадью 6 955,40 кв.м, инв.№ 206:063-1806, лит. Б Кадастровый (условный) номер 50:55:0020128:42	200 357 000	36 064 260	236 421 260
Пристройки, назначение: нежилое, площадь 3069,7 кв.м., количество этажей: 2 Кадастровый (условный) номер 50:55:0000000:30396	81 351 000	14 643 180	95 994 180

Генеральный директор

ООО «Сэнтрал Групп»



Стоянова В.Г.

24 мая 2017 г.

Содержание

1.	Основные факты и выводы.....	6
2.	Задание на оценку.....	8
3.	Заявление оценщика.....	12
4.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	12
5.	Сведения о заказчике и оценщике.....	13
6.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).....	14
7.	Основные определения и понятия.....	16
10.	Анализ достаточности и достоверности данных.....	18
11.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.....	19
12.	Обоснование применения используемых стандартов.....	19
13.	Описание объекта оценки.....	20
13.1.	Правообладатель объекта оценки.....	20
13.2.	Описание местоположения объекта оценки.....	20
13.3.	Описание региона и района расположения Объекта оценки.....	21
13.4.	Описание объекта оценки.....	23
14.	Анализ рынка.....	26
14.1.	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	26
14.1.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке.....	26
14.1.2.	Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки.....	31
14.1.3.	Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.....	32
15.	Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.....	39
16.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	40
17.	Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.....	42
17.1.	Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.....	42
17.1.1.	Методология сравнительного подхода.....	42
17.1.2.	Применение сравнительного подхода к оценке стоимости земельного участка, как условно свободного.....	42
17.1.3.	Применение сравнительного подхода к оценке стоимости зданий.....	50
17.1.4.	Расчет рыночной стоимости зданий.....	55
17.2.	Доходный подход.....	58
17.2.1.	Применение доходного подхода - метод прямой капитализации.....	58
18.	Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки.....	71
19.	Итоговое заключение о рыночной стоимости.....	75
20.	Перечень документов Оценщика.....	77
Приложение 1.....		78
Приложение 2.....		86
Приложение 3.....		96

1. Основные факты и выводы.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки

Наименование Объекта оценки	Земельный участок с расположенными на нем зданиями				
	№п/п	Объект недвижимости	Тип объекта	Адрес местонахождения	Кадастровый (условный) номер
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1	Земельный участок, общая площадь 21791 кв.м.	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленных целей	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	50:55:0020128:23
	2	Нежилое 4-х этажное здание - корпус №7, общей площадью 6 955,40 кв.м, инв.№ 206:063-1806, лит. Б	Здание нежилое	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	50:55:0020128:42
	3	Пристройки, назначение: нежилое, площадь 3069,7 кв.м., количество этажей: 2	Нежилое	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	50:55:0000000:30396
Назначение	Производственное				

Таблица 2. Сведения о проводимой оценке

Основание проведения оценки	Договор № 2-17-Р от 12 апреля 2017 года и дополнительное соглашение №1 от 23 мая 2017 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.	Обременение – доверительное управление ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Дата оценки	23 мая 2017 года
Срок проведения оценки	23 мая - 24 мая 2017 года
Дата составления отчета	24 мая 2017 года
Дата осмотра объекта оценки.	Осмотр не проводился ⁵
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 35/05/17-Н/Б

Таблица 3. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009 г., протокол № 284); Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н)
------------------------------	--

⁵ Оценщик посетил информацию, предоставленную Заказчиком, достаточной для проведения оценки. Использование дополнительной информации от визуального осмотра не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

ООО «Сэнтрал Групп»
отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Таблица 4. Заключение об оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб., без учета НДС	Затратный подход	Не применялся
	Сравнительный подход	373 877 000
	Доходный подход	331 309 000
Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, руб.		352 593 000 руб. (Триста пятьдесят два миллиона пятьсот девяносто три тысячи)

ООО «Сэитрал Групп»
 отчет № 35/05/17-П/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

2. Задание на оценку.

Таблица 5. Задание на оценку

Основание проведения оценки	Договор № 2-17-Р от 12 апреля 2017 года и дополнительное соглашение №1 от 23 мая 2017 года				
Наименование Объекта оценки	Земельный участок с расположенными на нем зданиями по адресу: Московская область, город Подольск, ул. Бронницкая, д.3				
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№п/п	Объект недвижимости	Тип объекта	Адрес местонахождения	Кадастровый (условный) номер
	1	Земельный участок, общая площадь 21791 кв.м.	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленных целей	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	50:55:0020128:23
	2	Нежилое 4-х этажное здание - корпус №7, общей площадью 6 955,40 кв.м., инв.№ 206:063-1806, лит. Б	Здание нежилое	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	50:55:0020128:42
	3	Пристройки, назначение: нежилое, площадь 3069,7 кв.м., количество этажей: 2	Нежилое	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	50:55:0000000:30396
Назначение	Производственное				
Вид разрешенного использования	Для промышленного производства.				
Краткое описание	Земельный участок промышленного назначения, с расположенными на нем зданием и пристройкой				
Имущественные права на объект недвижимости	Общая долевая собственность				
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Собрание»				
Вид определяемой стоимости ²	Рыночная ² (справедливая ³) стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)				
Цель и задача оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)				
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Собрание»				
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей				
Форма отчета	Письменная				
Дата оценки	23 мая 2017 года ⁵				
Дата составления отчета	24 мая 2017 года				
Применяемые стандарты оценки ⁴	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации				

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

	<p>«Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009 г., протокол № 284); Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н)</p>
<p>Допущения, на которых должна основаться оценка</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки. 3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности. 5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание проводится оценщиком исключительно на основании технических документов, документации или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика. Результаты визуального осмотра носят лишь фиксирующий характер, подтверждающий факт их наличия на дату оценки. 6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому, для всех сведений указывается источник информации. 7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 8. Если заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки. 9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной (справедливой) стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (справедливую) стоимость объекта. 11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной (справедливой) стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 12. В случае получения Оценщиком какой-либо дополнительной информации, которая может изменить понимание относительно рыночной (справедливой) стоимости Оценщик оставляет за собой право пересмотреть выводы, сделанные в данном отчете. 13. В соответствии со стандартной практикой, Оценщик подтверждает, что данный отчет является конфиденциальным. Сам отчет, его части или ссылки на него не могут быть опубликованы в каком-либо документе, заявлении или циркуляре. ООО «Сэнтрал Груп» не несет ответственности за любые потери или ущерб, включая без ограничения, любую потерю прибыли, которая может возникнуть, прямо или косвенно в результате использования диапазона рыночной (справедливой) стоимости, приведенного в данном отчете. 14. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте. 15. Исходя из определения справедливой стоимости, в соответствии с

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 35/05/17-П/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

	<p>Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" - Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки, а так же согласно пункту B2 (IFRS) 13, в котором указано что, цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.</p> <p>А так же исходя из определения рыночной стоимости согласно Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" - под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p> <p>Настоящий отчет составленный в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", так же может быть использован для определения справедливой стоимости согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", поскольку суть определяемой стоимости одинакова, о чем свидетельствуют вышеприведенные определения справедливой и рыночной стоимости.</p> <p style="text-align: center;">Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.</p>
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 35/05/17-П/Б
Оцениваемые права	Право собственности ¹
Вид права собственности	Общая долевая собственность.
Заказчик работы	ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Срок действия отчета	6 месяцев ²

¹ - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «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 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».

² - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. *Рыночная стоимость* – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

³ - Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

⁴ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, «Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки».

⁵ - в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

3. Заявление оценщика.

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны, объективны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010).
6. Объем и глубина проделанной работы соответствуют Федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н) и Кодексом этики оценщика.
7. Приведенные в отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщика, и являются, по убеждению оценщиков, объективными, достоверными и не содержащими ошибок.

Оценщик



Блохов П.Л.

24 мая 2017 г.

4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», проведение оценки включало следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

ООО «Сэнтрал Груп»
 отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

5. Сведения о заказчике и оценщике.

Таблица 6. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью.
Наименование	ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»
ОГРН	1037843036285 зарегистрировано до 01 июля 2002 г.
Местонахождение	115172, г. Москва, Котельническая набережная, д.33, стр.1
Адрес, указанный в ЕГРЮЛ	115172, г. Москва, Котельническая набережная, д.33, стр.1
ИНН/КПП	ИНН 7825443207/ КПП 770501001
Банковские реквизиты	р/с 40701810400010076582 в Филиале ПАО «БИНБАНК» в г. Москва, г. Москва к/с 30101810900000000495 БИК 044525495
Генеральный директор	Никитюк Андрей Сергеевич

Таблица 7. Сведения об оценщике

Оценщик	Фамилия, Имя, Отчество	Блохов Павел Леонидович
	Номер контактного телефона	(495)909-98-16
	Почтовый адрес	109004, г. Москва, Большой Дровяной переулок, д.7/9, стр.1
	Адрес электронной почты	info@sentralgroup.ru
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 2008 по реестру.
	Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Московская финансово-промышленная академия» ВСГ № 5400672 от 11 мая 2011 года по специализации «Оценка собственности».
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис САО «ВСК» № 1706НВ40R0862, Страхователь - Блохов Павел Леонидович, Срок страхования с «09» марта 2017 г. по «08» марта 2018 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей.
	Стаж работы в оценочной деятельности	4 года
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Полный комплекс работ	
Юридическое лицо, с которым заключен контракт	Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Сэнтрал Груп»
	ОГРН	1037789013613 от 02.12.2003 г.
	Адрес местонахождения	109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.104, корп.3, пом.1, ком.3
	Контракт, заключенный с оценщиком	Трудовой договор №1 от 26 июля 2011 г. с Блоховым П.Л.
	ИНН/КПП	7709518701/772201001
	Банковские реквизиты	р/с 407028109000300000030 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000205, БИК 044525205
	Генеральный директор	Стоянова Виолетта Георгиевна
	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Требование о независимости выполнено
	Количество оценщиков в штате организации, удовлетворяющих требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	6 (шесть) оценщиков
	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Сторонние организации и специалисты не привлекались.

6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание проводится оценщиком исключительно на основании технических документов, документации или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика. Результаты визуального осмотра носят лишь фиксирующий характер подтверждающий факт их наличия на дату оценки.
6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому, для всех сведений указывается источник информации.
7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. Если Заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки.
9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
12. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте.
13. Исходя из определения справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" - Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки, а так же согласно пункту В2 (IFRS) 13, в котором указано что, цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

А так же исходя из определения рыночной стоимости согласно Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" - под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Настоящий отчет составленный в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", так же может быть использован для определения справедливой стоимости согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", поскольку суть определяемой стоимости одинакова, о чем свидетельствуют вышеприведенные определения справедливой и рыночной стоимости.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-И/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

7. Основные определения и понятия.

Таблица 8. Термины и определения

Оценочная деятельность	Деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости
Рыночная стоимость	<p>При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.</p> <p>Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.</p> <p>Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.</p> <p>Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку</p>
Справедливая стоимость	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.
Кадастровая стоимость	Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
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
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Метод оценки	Способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Цена	Денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог
Объект оценки	Объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Аналог объекта оценки	сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях
Срок экспозиции объекта оценки	период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
Итоговая величина стоимости объекта оценки	величина стоимости объекта оценки, определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Ставка дисконта	ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

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

Таблица 9. Перечень источников данных

Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписки из ЕГРП. Технические паспорта Публичная кадастровая карта http://pkk5.rosreestr.ru
Макроэкономический анализ	Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ, http://www.economy.gov.ru/ . Мособлстат - Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики http://msko.gks.ru
Анализ местоположения	https://ru.wikipedia.org/wiki/Подольск , https://yandex.ru/maps
Анализ рынка объекта оценки	http://rrg.ru/ , https://zдание.info/ , http://www.logistics.ru/ www.arendator.ru
Информация об аналогах объекта оценки	www.cian.ru , http://www.domofond.ru/ https://zдание.info
Корректировки в Сравнительном подходе	А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г Справочник оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, 2016. Том 1,3 Интернет ресурс: https://statirelt.ru/statistika-rynka

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

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (копии всех документов приведены в Приложении №3 к настоящему Отчету).

Таблица 10. Перечень документов

Правоустанавливающие документы	Выписка ЕГРП от 11.08.2016 года вх. 1608-07 (земельный участок) Выписка ЕГРП от 11.08.2016 года вх. 1608-08 (здание) Выписка ЕГРП от 11.08.2016 года вх. 1608-07 (пристройка)
Техническая документация	Технический паспорт здания по состоянию на 29 января 2010 года Технический паспорт здания (строения) от 16 марта 2007 года

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

10. Анализ достаточности и достоверности данных

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете.

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

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом:

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)»

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 9, а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 19 ФСО-1 и статьи 11 ФСО-3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

11. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

Оценка была проведена в соответствии с требованиями:

- Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (РОО).
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».
- Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

12. Обоснование применения используемых стандартов

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» и/или Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» является обязательным для Оценщика, поскольку он является членом СРО.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 35/05/17-П/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

13. Описание объекта оценки.

13.1. Правообладатель объекта оценки.

Объект оценки принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Собрание».

Обременения: Объект оценки находится в доверительном управлении. Исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик на обременение не вводил корректировку.

Таблица 11. Правообладатель объекта оценки

№п/п	Объект недвижимости	Адрес местонахождения	Вид права	Документ основание
1	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленных целей общая площадь 21791 кв.м. Кадастровый (условный) номер 50:55:0020128:23	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	Собственность	Акт приема передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1534 от 05.07.2016 года; Заявка на приобретение инвестиционных паев №614-044-1534 от 05.07.2016 года.
2	Нежилое 4-х этажное здание - корпус №7, общей площадью 6 955,40 кв.м, инв.№ 206:063-1806, лит. Б Кадастровый (условный) номер 50:55:0020128:42	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	Собственность	
3	Пристройки, назначение: нежилое, площадь 3069,7 кв.м., количество этажей: 2 Кадастровый (условный) номер 50:55:0000000:30396	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	Собственность	

Данные о правообладателе оцениваемого объекта установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

Источник информации: Выписки из ЕГРН (Приложение №3 Документы Заказчика)

13.2. Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки располагается по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3.



Рисунок 1. Объект оценки на карте региона

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости



Рисунок 2. Район расположения объекта оценки на города

13.3. Описание региона и района расположения Объекта оценки

Московская область (неофициально Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти было перемещено туда.

Численность населения области по данным Росстата составляет 7 423 470 чел. (2017). Плотность населения — 167,46 чел./км² (2017).

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2005 года по 2012 прирост составил 10,5 %). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в последние годы естественная убыль населения снижается (с -8,5 ‰ в 2005 году до -1,8 ‰ в 2012 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов — такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения — свыше 80 %. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций. Из общего числа прибывших в Московскую область в 2006—2010 годах около 22 % составляли иностранные граждане, причём число занятых иностранных граждан в экономике области растёт: в 2010 году численность иностранных работников составляла 230,7 тыс. чел. — в 1,6 раз больше, чем в 2005 году.

В Московской области расположена часть одной из крупнейших агломераций мира — московской (в зависимости от методов подсчета населения занимает 15-18 место). В настоящее время под Московской агломерацией в широком масштабе подразумевается не только Москва с непосредственно примыкающими к ней населёнными пунктами, а Москва с двумя пригородными поясами и вся Московская область (столичный регион) с третьим поясом. Пригородная зона Москвы, границы которой проходят на расстоянии 50—70 км от Москвы по мнению географа В. Г. Глушковой и является собственно Московской агломерацией (с включением Москвы).

Подольск — город в Московской области России. Образует административно-территориальную единицу (город областного значения с административной территорией) и одноимённое муниципальное образование со статусом городского округа.

Расположен 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 км², а согласно законодательным актам Московской области — 40,39 км².

На 1 января 2016 года по численности населения город находился на 69 месте из 1112. Численность населения на 2017 год 299 660 человек.

Согласно своду правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СП 42.13330.2011) от Минрегионразвития РФ относится к крупным городам.

Промышленность составляет основу экономики Подольска. На неё приходится не только около 25% объёма отгруженных товаров собственного производства, но и наибольший удельный вес в налоговых поступлениях в бюджет города. В 2011 году индекс промышленного производства составил 119,1%, а доля подольских производителей в объёме промышленной продукции по Московской области — 5,4%. При этом сумма прибыли крупных и средних промышленных предприятий выросла в 2011 году по сравнению с прошлым годом на 43% и составила 6,4 млрд рублей. Всего свою деятельность на территории Подольска в 2011 году осуществляли 49 крупных и средних предприятий, более 100 малых и около 80 микропредприятий. В объёме промышленного производства наибольший удельный вес занимают предприятия, выпускающие готовые металлические

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости изделия (40%), электрические машины и электрооборудование (18%), пищевые продукты (10%), машины и оборудование (9%).

В том числе:

ОАО «Машиностроительный завод „ЗиО-Подольск“». Производство оборудования для атомной энергетики, оборудования для предприятий нефтехимической и газовой промышленности (теплообменных аппаратов, колонных аппаратов, продуктовых змеевиков, ёмкостных аппаратов, регенераторов, пылеуловителей, блоков установок подготовки газа, аппаратов воздушного охлаждения).

ОАО «Микропровод». Выпуск тонких и тончайших эмальпроводов диаметром от 0,012 до 3,000 мм из меди, сплавов сопротивления и драгоценных металлов.

В настоящее время через Подольск проходит железная дорога Москва — Харьков — Севастополь, на территории города Подольска — платформа Силикатная, станция Подольск, платформа Кутузовская. На станции Подольск останавливаются все пригородные электропоезда, для некоторых она является конечной. Имеется прямое сообщение через Москву на Рижское и Смоленское (Белорусское) направления.

Дорога от станции Подольск до станции Царицыно (ближайшей станцией, соединённой с метро) занимает 25—30 минут. Поезда дальнего следования в Подольске не останавливаются.

Вывод из месторасположения:

Объект оценки соответствует, в масштабах города, целям и основным экономическим тенденциям местоположения. Анализ не выявил аспектов могущих повлиять на изменение стоимости объекта в ближайшем будущем.

13.4. Описание объекта оценки

Объект оценки состоит из земельного участка и расположенных на нем Здании—корпус №7 и пристройки к нему.

Таблица 12. Земельный участок

Показатель	Значение	Источник информации
Кадастровый номер земельного участка	50:55:0020128:23	Выписка ЕГРП от 11.08.2016 года вх. 1608-07
Адрес	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	Выписка ЕГРП от 11.08.2016 года вх. 1608-07
Общая площадь земельного участка, кв.м.	21 791	Выписка ЕГРП от 11.08.2016 года вх. 1608-07 http://pkk5.rosreestr.ru
Кадастровая стоимость, руб.	90 823 362,63	http://pkk5.rosreestr.ru
Категория земель	Земли населенных пунктов	Выписка ЕГРП от 11.08.2016 года вх. 1608-07
Разрешенное использование	Для промышленных целей	Выписка ЕГРП от 11.08.2016 года вх. 1608-07

ООО «Сэитрал Групп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

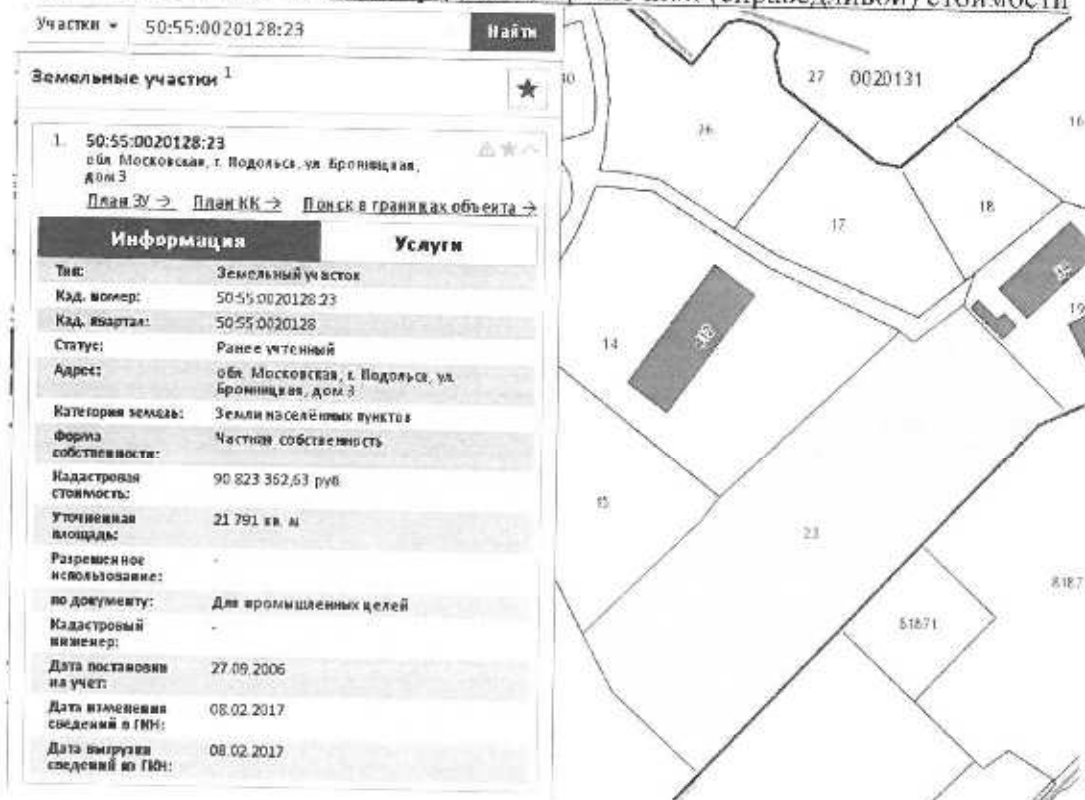


Рисунок 3. Земельный участок на публичной кадастровой карте

Таблица 13. Здание-корпус №7

Показатель	Значение	Источник информации
Тип объекта	Отдельностоящее здание (ОСЗ)	Выписка ЕГРП
Кадастровый номер	50:55:0020128:42	Выписка ЕГРП
Год постройки	1969	Технический паспорт
Площадь застройки, кв.м.	2446,7	Технический паспорт
Общая площадь, кв.м.	6955,4 по данным ЕГРП 7007,1 по данным БТИ	В дальнейшем Оценщик использует данные ЕГРП
Количество этажей	4	Технический паспорт
Класс конструктивной системы	КС-1	Технический паспорт
Фундамент	Ж/б	Данные Заказчика
Стены	Кирпичные, панельные	Технический паспорт
Кровля	Рулонная, мягкая, совмещенная	Данные Заказчика
Состояние	Хорошее, рабочее	Данные Заказчика
Инженерные коммуникации	Центральное отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация	Данные Заказчика

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

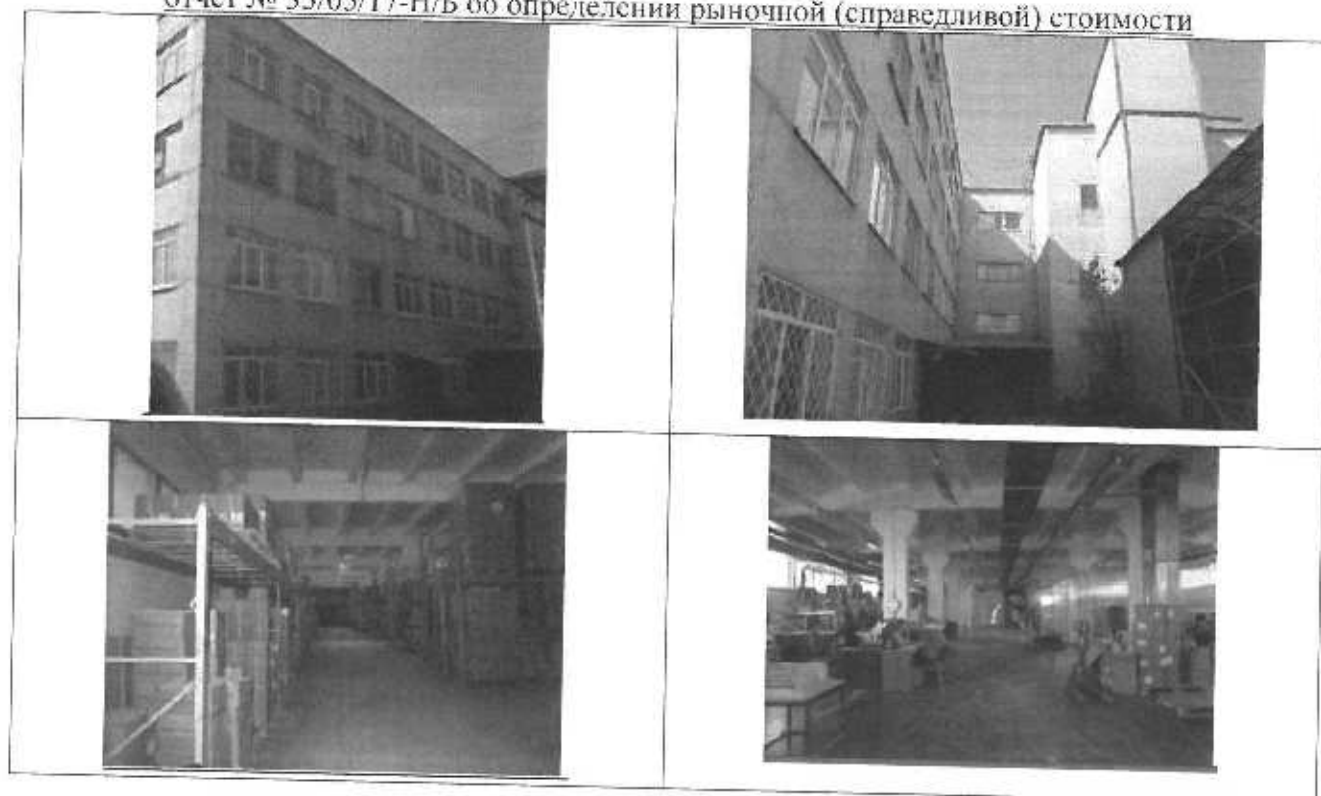
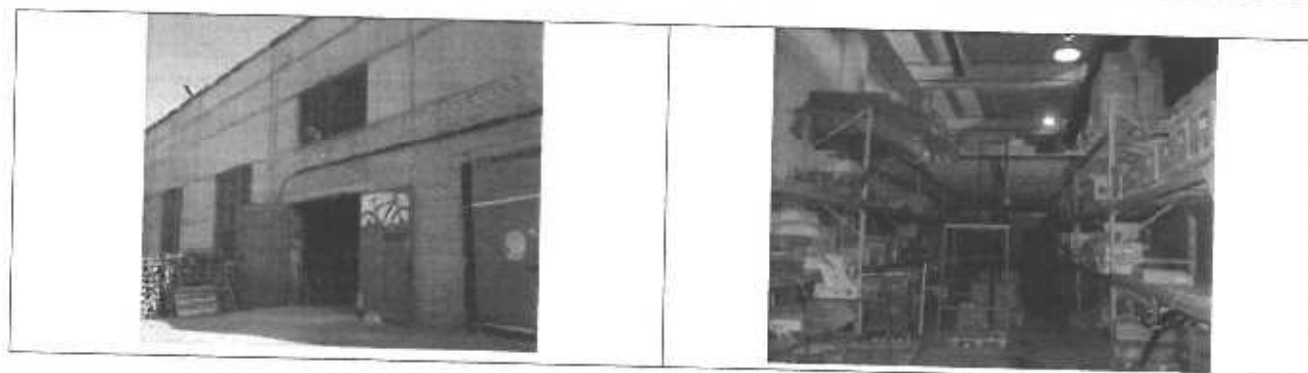


Таблица 14. Здание-пристройки

Показатель	Значение	Источник информации
Тип объекта	Отдельностоящее здание (ОСЗ)	Выписка ЕГРП
Кадастровый номер	50:55:0000000:30396	Выписка ЕГРП
Год постройки	1970	Технический паспорт
Строительный объем, м3	27433	Технический паспорт
Общая площадь, кв.м.	3069,7	Технический паспорт
Количество этажей	2	Технический паспорт
Класс конструктивной системы	КС-1	Технический паспорт
Фундамент	Ж/б блоки	Технический паспорт
Стены	Кирпичные	Технический паспорт
Кровля	Рулонная, мягкая, совмещенная	Технический паспорт
Состояние	Хорошее, рабочее	Технический паспорт
Инженерные коммуникации	Центральное отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация	Технический паспорт



ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

14. Анализ рынка

14.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В настоящем Отчете раздел «Анализ рынка» подготовлен в соответствии с п.V ФСО 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, и содержит следующие данные:

анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;

анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом варианте его использования;

анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;

основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта и другие выводы.

14.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 год.

	Индексы PMI, 2016					
	Производство		Услуги		Композитный	
	дек	ноя	дек	ноя	дек	ноя
Мировой	52,7	52,1	53,3	53,3	53,4	53,3
США (ISM)	54,7	53,2	57,2	57,2	-	-
США (Markit)	54,3	54,1	53,9	54,6	54,1	54,9
Китай	51,9	50,9	53,4	53,1	53,5	52,9
Япония	52,4	51,3	53,2	51,8	52,8	52,0
Еврозона	54,9	53,7	53,7	53,8	54,4	53,9
Германия	55,6	54,3	54,3	55,1	55,2	55,0
Франция	53,5	51,7	52,9	51,6	53,1	54,1
Белинобритания	56,1	53,6	56,2	55,2	-	55,2
Россия	53,7	53,6	56,5	54,7	56,6	55,8

Источник: Markit

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году» «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента. В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	дек.	январь-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	январь-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁶⁾	-9,0 ⁶⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁶⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁸⁾	47054 ⁷⁾		36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁹⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁶⁾	-2,0 ⁶⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – 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 за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период

7) Оценка

8) По методологии платежного баланса

9) Оценка Банка России

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики до 3,5 % в 2017 г. и 3,7 % в 2018 г. в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортёрах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортёрах биржевых товаров.

Обновление прогноза Мирового Банка, январь 2017					
	2016	2017		2018	
		янв	изменения с июня 2016	янв	изменения с июня 2016
Мир	3,0	3,5	-0,1	3,7	0,0
Развитые экономики	1,6	1,8	-0,1	1,8	-0,1
США	1,6	2,2	0,0	2,1	0,0
Еврозона	1,6	1,5	-0,1	1,4	-0,1
Япония	1,0	0,9	0,4	0,8	0,1
Развивающиеся экономики	3,5	4,4	-0,1	4,8	0,0
Россия	-0,6	1,5	0,1	1,7	-0,1
Китай	6,7	6,5	0,0	6,3	0,0
Индия	7,0	7,6	-0,1	7,8	0,1
Бразилия	-3,4	0,5	0,7	1,8	1,0
Мировая торговля	2,5	3,6	-0,3	4,0	-0,2
Цена нефти	42,7	54,7	-1,8	58,3	-1,0

Источник: World Bank

В декабре 2016 г. прирост потребительских цен сохранился на уровне октября-ноября и составил 0,4 % м/м. При этом, наблюдалось замедление роста цен в секторе продовольственных и непродовольственных товаров. В секторе услуг, за счет сезонной специфики рост цен напротив усилился.

Основным фактором столь низкой инфляции в 2016 году стало беспрецедентное снижение потребительского спроса, так как в 2016 г. товарооборот сократился на 5,2 %, а за два последних года снижение составило 14,7 процента. Другими факторами были укрепление рубля и рост предложения на отдельных товарных рынках.

Динамика цен в отраслях промышленности, 2016, %					
	м/м			г/г	
	окт	ноя	дек	дек 16	дек 15
Промышленность (CDE)	0,3	0,7	0,6	7,4	10,7
с исключением нефтегазового сектора ¹	0,0	0,1	1,5	6,9	12,5
Торгуемые товары ² (расчет Минэкономразвития России)	1,3	2,0	-0,3	11,9	10,9
– с исключением цен на нефть и газ ³	-0,5	0,9	2,5	11,4	16,4
Неторгуемые товары ² с исключением «Е» (расчет Минэкономразвития России)	0,0	-0,3	1,3	6,9	12,4
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды (E)	-0,6	0,4	0,8	5,1	9,3
Справочно:					
Инфляция (прирост ИПЦ)	0,4	0,4	0,4	5,4	12,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

- ¹ – из расчета исключены ОКВЭД 11 «Добыча сырой нефти и природного газа, предоставление услуг в этих областях» и нефтепереработка (23.2)
- ² – нефть сырая, коксующиеся угли, железная руда, черные металлы (27.1), цветные металлы (27.4), основная химия (DG), целлюлозно-бумажное производство (21)
- ³ – уголь энергетический, продукция черных металлов (27.2, 27.3, 27.5) готовые металлические изделия (28), резиновые и пластмассовые изделия (DN), машиностроение (DK+DL+DM), деревообрабатывающая (DD), стройматериалы (DI), производство пищевых продуктов (DA), легкая промышленность (DB+DC).

В капитальном строительстве в декабре снижение цен практически остановилось, а по итогам 2016 г., рост цен замедлился до 3,2 % по сравнению с 10,3 % в 2015 г.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Динамика цен на продукцию в капитальном строительстве, 2016, %

	м/м			г/г	
	октябрь	ноябрь	декабрь	дек. 16	дек. 15
Сводный индекс цен на продукцию инвестиционного назначения	-0,2	-0,3	-0,1	3,2	10,3
Строительная продукция	0,8	-0,3	-0,2	6,6	4,1
Машины и оборудование инвестиционного назначения	-1,8	0	-1,6	-2,2	20,1
Прочие капитальные работы и затраты	0,1	-1,1	6,0	1,0	11,0

Источник: Росстат

Основной объем строительных работ в январе-декабре 2016 г. приходился на гг. Москву и Санкт-Петербург, Московскую, Самарскую, Нижегородскую Тюменскую (без автономных округов) области, республики Татарстан, Башкортостан, Краснодарский и Красноярский края, Ханты-Мансийский автономный округ – Югру и Ямало-Ненецкий автономный округ, доля которых в общем объеме строительных работ по стране составила более половины. В тот же период значительное падение объемов строительства было отмечено в республиках Калмыкия, Бурятия и Марий Эл (на 67,4 %, 28,1 % и 25,6 % соответственно), Тверской, Астраханской, Магаданской, Калужской, Новосибирской и Оренбургской областях (на 23,9 %, 33,3 %, 29,0 %, 21,2 %, 26,1 % и 20,8 % соответственно)

Выводы

- Снижение ВВП замедлилось до 0,2 % г/г.
- за годовой период инфляция снизилась до 5,3 %
- консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в январе 2017 года, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.
- сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г, по итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г).

Источник: www.economy.gov.ru

14.1.2. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2016 ГОДА

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства		
декабрь 2016 года в % к ноябрю 2016 года	102,8	x
январь-декабрь 2016 года в % к январю-декабрю 2015 года	113,8	x
Оборот организаций, миллионов рублей	828592,5	110,5 ⁹
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
декабрь 2016 года в % к декабрю 2015 года	106,2	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за ноябрь 2016 года, рублей	43693,7	108,2
ноябрь 2016 года в % к октябрю 2016 года	101,0	x
за январь-ноябрь 2016 года	42475,7	107,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников	48532,0	108,0

⁹ Темп роста в фактических ценах

ООО «Сэитрал Групп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за ноябрь 2016 года, рублей		
ноябрь 2016 года в % к октябрю 2016 года	101,1	x
за январь-ноябрь 2016 года	47010,3	106,7
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	327216,3	97,5
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 января 2017 года, тысяч рублей	10668,0	17,2 ¹
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей		
за январь-декабрь 2016 года	1901349,9	101,0
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей		
за январь - декабрь 2016 года	3914220,8	109,6
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-декабрь 2016 года	442395,9	97,0
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	8823,0	91,7
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-ноябрь 2016 года, миллионов рублей в фактических ценах	421504,7	176,9
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет	81634,1	117,4 ¹
в том числе просроченная	1727,4	102,8 ¹

Источник: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Московской области.
<http://msko.gks.ru>

14.1.3. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

Анализ рынка промышленных участков Московской области и Новой Москвы

Параметры исследования:

- География исследования: Московская области и Новая Москва
- Степень подготовки участка к строительству
- Площадь участков, которая учитывалась в обзоре:
 - участки площадью 1-5 га до 30-50 км от МКАД (до трассы А107 «Бетонка»);
 - участки площадью от 5 га от МКАДа до границ Московской области

Общее количество незастроенных участков промышленного назначения (от 1 га) в Московском регионе составляет, по данным Росреестра, 2 301 шт. (20 789 га). Из них выставлено на продажу в интернете только 204 шт. (2 736 га).

Такой низкий процент предлагаемых к продаже участков промышленного назначения, - чуть менее 13,2% от общего количества незастроенных участков – яркий индикатор закрытости земельного рынка.

Общий объем предложения незастроенных земельных участков промышленного назначения, выставленных на продажу в анализируемой локации в настоящее время составляет 204 лота.

Количество незастроенных земельных участков промышленного назначения (от 1 га)

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

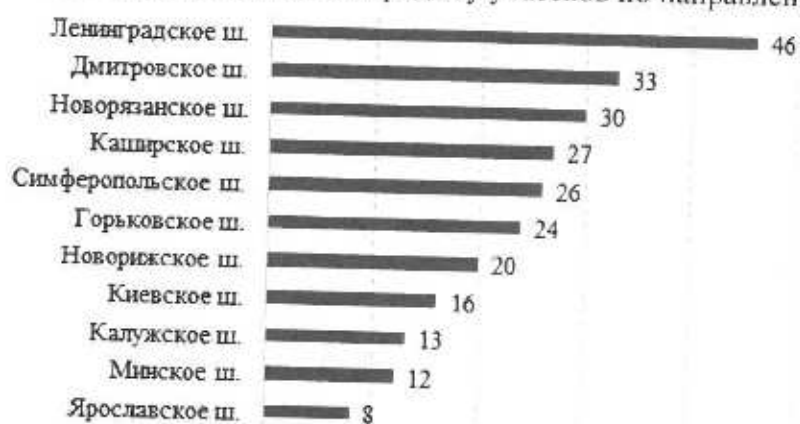
Площадь	Локация	Всего участков*			Участки в продаже		
		кол-во, шт.	га	средняя площадь, га	кол-во, шт.	га	средняя площадь, га
1-2 га	МКАД-А107	1 127	2 032	1.8	76	136	1.8
3-5 га	МКАД-А107	233	886	3.8	22	81	3.7
5-20 га	МКАД-МО	767	7 248	9.4	69	679	9.8

* по данным Росреестра

Площадь выставленных на продажу участков составляет 13,2% от общей площади всех незастроенных участков промышленного назначения Московской области (включая территорию новой Москвы). Таким образом, около 87% участков не выставлено на продажу по тем или иным причинам их текущими собственниками.

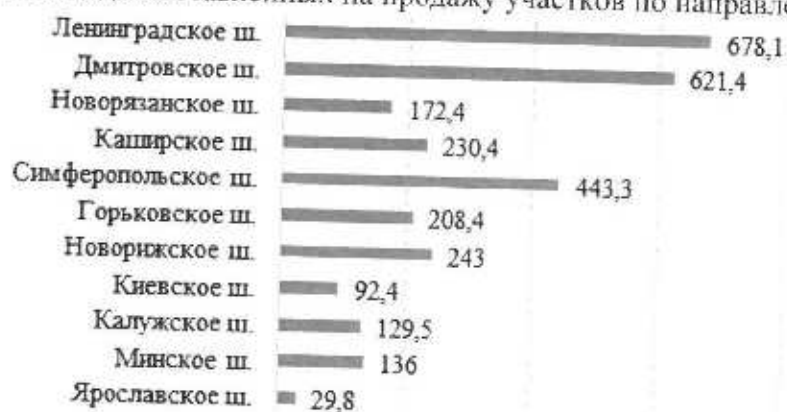
Наибольшее количество выставленных на продажу земельных участков находится на Ленинградском, Дмитровском и Новорязанском ш.

Количество выставленных на продажу участков по направлениям, шт.



По общей площади на первых двух местах по-прежнему Ленинградское ш., Дмитровское ш., а также Симферопольское – на третьем месте.

Общая площадь выставленных на продажу участков по направлениям, га



С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. «Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратное дело. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса

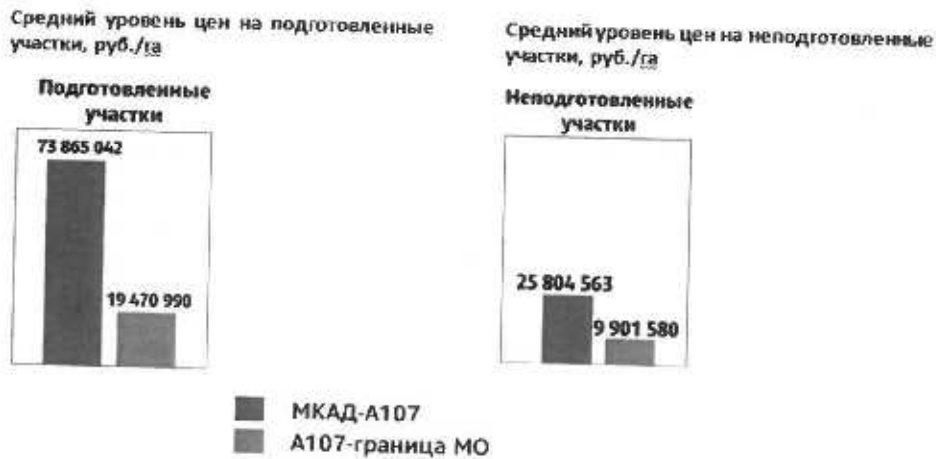
ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Для объективной оценки стоимости участки разделены по следующим критериям:

- Локация (традиционно были выделены 2 «зоны» – МКАД-А107 и А107-границы МО)
- Степень подготовленности земельного участка

К подготовленным участкам относились лоты, в которых был проведен любой из этапов ленд-девелопмента.

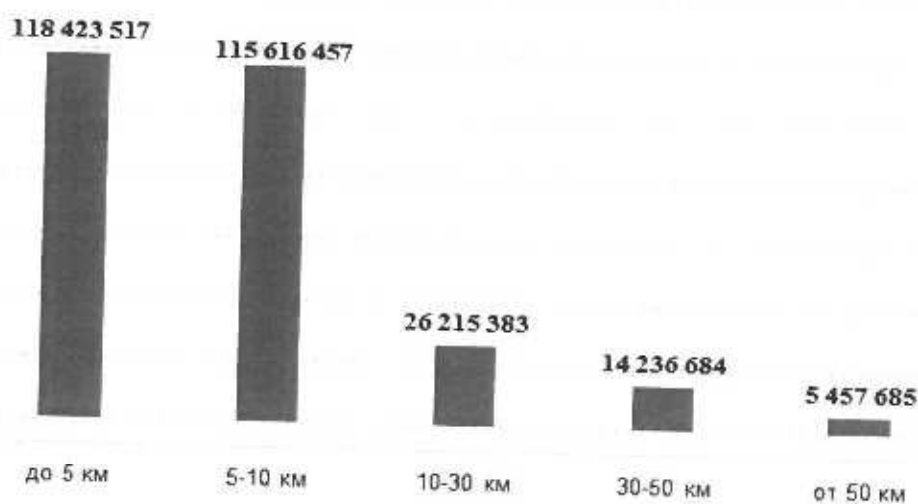


Сегодня подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

Количество подготовленных и неподготовленных участков

	подготовленные	неподготовленные
МКАД-А107	44	115
А107-МО	6	39

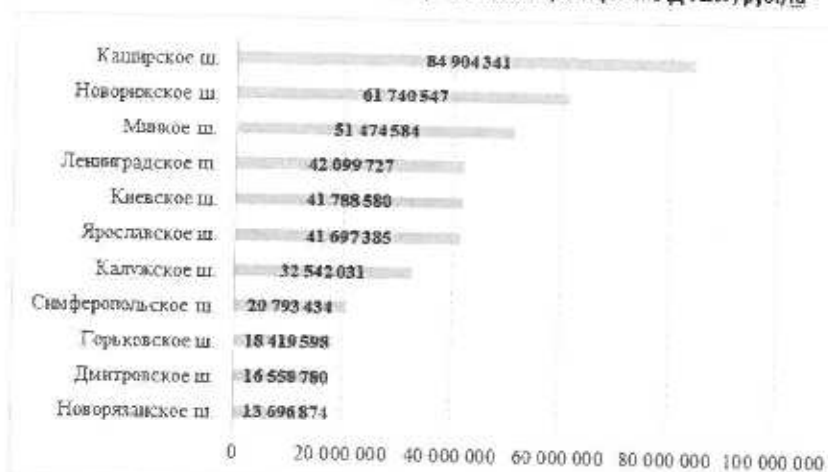
Уровень стоимости незастроенных участков в зависимости от удаленности от МКАД, руб./га



ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Анализ средневзвешенной стоимости по направлениям в границах МКАД-А107, руб./га



Количество сделок по данным ведущих брокеров и собственников земли

	2015	2016
Количество сделок	11	31
Площадь, га	196,3	171,1

На протяжении последних двух лет наибольшее количество сделок купли-продажи промышленных участков приходится на Ленинский район. В первую очередь это объясняется большим количеством подготовленных к строительству участков и развитой транспортной инфраструктурой.

Источник: arendator.ru

Обзор производственно-складской недвижимости Московского региона.

В марте на продажу предлагался 1261 объект общей площадью 1661 тыс. кв. м и общей стоимостью 302 млрд. руб., что ниже показателя февраля на 8% по количеству и на 22% по общей площади. Средневзвешенная цена за месяц в рублях снизилась на 4% и составила 182 007 руб./кв. м. Курс доллара в марте снизился на 1%, поэтому в долларовом эквиваленте цены снизились на 5%, составив 3 138 \$/кв. м. Снижение цен в условиях снижения объема предложения свидетельствует о том, что рынок по-прежнему находится в стадии стагнации.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 60%. Далее идут производственно-складские помещения (19%), помещения свободного назначения (12%) и торговые помещения (9%). В I квартале 2017 года спрос превысил объем ввода на 29%, что свидетельствует о стабильной ситуации на рынке складской недвижимости Московского региона.

Основные индикаторы рынка по направлениям

	Север	Юг	Восток	Запад
Объем предложения, тыс. кв. м	3 167	4 247	3 296	2 142
Класс А	2 556	3 722	2 320	1 820
Класс В	611	526	976	322
Вакантные площади, кв. м	497	299	307	236
Вакантные площади, %	15,7	5,4	9,3	11
Запрашиваемая ставка аренды, класс А, руб./кв. м/год	3 850	3 800	3 300	3 900
Запрашиваемая ставка аренды, класс В, руб./м2/год	3 200	2 900	2 800	3 500

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Предложение

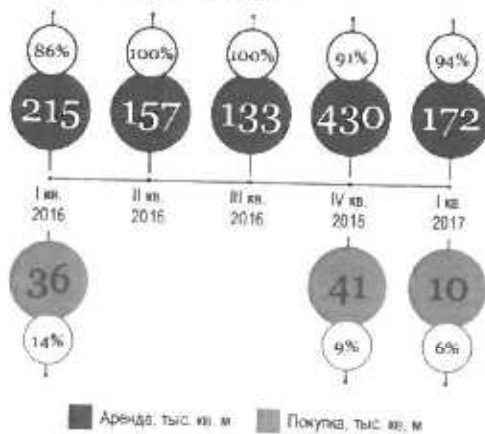
По итогам I квартала 2017 года общее предложение качественных складских площадей класса А и В в Московском регионе составило около 12,8 млн кв. м. Наибольшее количество складских объектов сконцентрировано в южной части Московского региона.

Объем ввода в I квартале 2017 года на 23% превысил аналогичный показатель 2016 года. Одними из крупнейших объектов, введенных в эксплуатацию в I квартале 2017 года, стали корпус 2.4 площадью 25 тыс. кв. м в рамках логистического парка «Север 2» и корпус С1 площадью 20 тыс. кв. м в логистическом парке «Дмитров». Следует отметить, что более 90% введенных в I квартале 2017 года складских площадей расположено на севере Московского региона.

Объем ввода и сделок покупки и аренды складских площадей



Объем сделок снизился по отношению к пиковому значению предыдущего квартала.



Источник: CBRE, I кв. 2017



В структуре спроса преобладают сделки с участием компаний-производителей товаров.



Источник: CBRE, I кв. 2017

Спрос

По итогам I квартала 2017 года объем сделок покупки и аренды складов в Московском регионе составил 153 тыс. кв. м, что почти в два раза ниже аналогичного показателя за 2016 год. В то же время количество сделок за первые три месяца 2017 г.

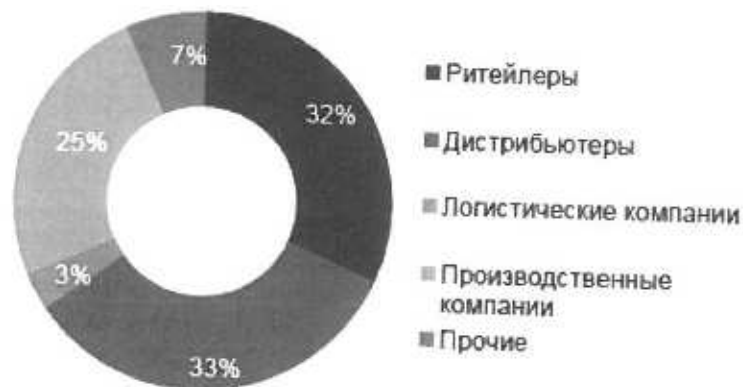
ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости сопоставимо с результатами I квартала прошлого года, что иллюстрирует серьезное уменьшение (на 41%) среднего размера заключающихся в начале года сделок.

Наибольший объем спроса на складские объекты в Московском регионе в I квартале 2017 года сформирован ритейлерами и дистрибьюторами

Спрос на складские объекты по типу арендатора/покупателя.

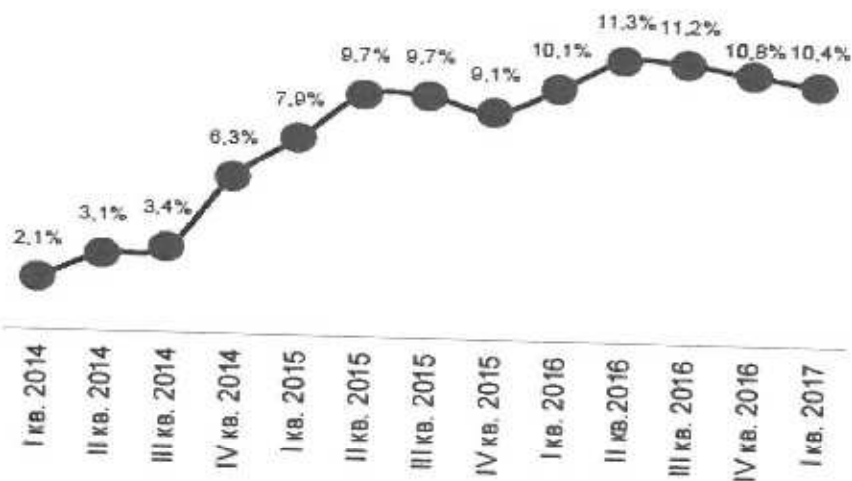
Крупнейшими сделками в данных сегментах стала аренда компанией «Все Инструменты» более 20 тыс. кв. м в индустриальном парке «Белая Дача», а также аренда компанией Reckitt Benckiser 15 000 кв. м в складском комплексе «Клин Лоджистикс».



54% складских площадей в I квартале 2017 года было арендовано и куплено на южных направлениях Московского региона. По итогам I квартала 2017 года наибольшая доля вакантных площадей наблюдалась на севере Московского региона, а наименьшая – на западе.

В связи с умеренным вводом спекулятивных объектов доля вакантных площадей в Московском регионе постепенно снижается.

Доля вакантных складских площадей в Московском регионе



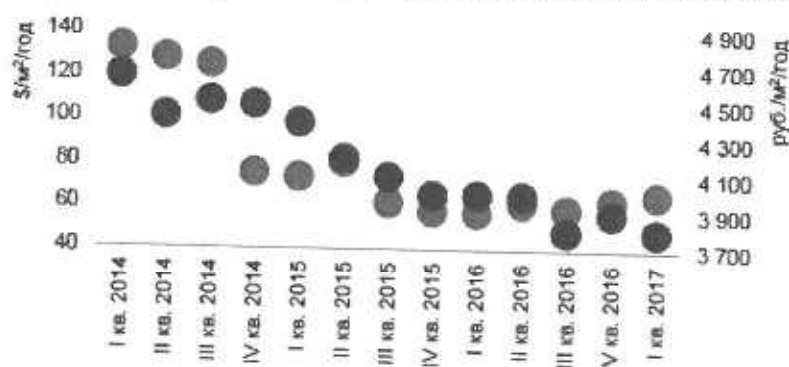
Ставки аренды

Средняя запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе по итогам I квартала 2017 года составила 3 800 руб./кв. м/год. Следует отметить, что наиболее низкие ставки зафиксированы на востоке Московского региона, что прежде всего связано с высокой загруженностью федеральных трасс восточного направления.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости
Средняя запрашиваемая ставка аренды на объекты класса А находится в диапазоне 3
300-4 000 руб./кв. м/год в зависимости от расположения складского комплекса

Средняя ставка аренды на рынке складской недвижимости Московского региона



Тенденции и прогнозы

По прогнозам Colliers International, существенных изменений в структуре спроса в 2017 году не произойдет, сегмент ритейлеров и дистрибьюторов будет поглощать наибольший объем качественных складских объектов. На текущий момент мы наблюдаем интерес ряда ритейлеров к аренде блоков более 20 тыс. кв. м, в связи с чем объем сделок к концу 2017 года будет сопоставим с показателем 2016 года.

Наиболее крупные складские комплексы, запланированные к вводу в 2017 году

Объект	Девелопер	Площадь
Логопарк «Север 2», фаза 2	«Логопарк Девелопмент»	43 100
Технопарк «Успенск»	Агрокомплекс Ногинский	42 000
Складской комплекс «Борисовка», фаза 1А	«Промтехальянс»	31 900
ПСК «Атлант Парк», корпус Ж9	«ПСК Атлант-Парк»	31 200
Складской комплекс «Бережки 2», корпус 3, 4	«Коледино Стройиндустрия»	20 000

Как и в 2016 году Московский регион предлагает большой объем качественных складских площадей в существующих проектах, поэтому мы ожидаем, что основной объем сделок в 2017 году будет заключен именно в существующих складских комплексах. На фоне стабильного спроса и умеренного ввода качественных складских объектов в Московском регионе доля вакантных площадей продолжит свое снижение.

Источник: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-march-2017>, <https://zдание.info/2393/2421/news/10030>, http://www.logistics.ru/sites/default/files/warehousing/files/moscow_industrial_big_box_q1_2017_rus.pdf

Выводы из обзора рынка:

Земельные участки промышленного назначения:

- Южное направление от 10 до 30 км. от МКАД по Симферопольскому шоссе от 1 га предлагаются в среднем по цене 21-26 млн. руб./га
- Наибольшим спросом пользуются участки обеспеченные всей инфраструктурой, инженерными коммуникациями, т.е. «подготовленные» участки.

Производственно-складские помещения. Продажа:

- Количество и общая площадь экспонируемых объектов производственно-складского назначения в марте 2017 г. снизились на 9%.
- Средневзвешенная цена производственно-складских помещений выросла на 8% и составила 64 976 руб./кв.м.

Производственно-складские помещения. Аренда

- Вакантные площади составляют в среднем 10%, для направления Юг 5,4%.
- Ставки аренды составляют в среднем 3 800 рублей/м2.

15. Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1-3,7), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при выборе используемых при проведении оценки подходов учитывает 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. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

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

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

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

Согласно требованиям МСФО 13 Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

<i>Затратный подход</i>	- Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
<i>Рыночный подход</i>	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
<i>Доходный подход</i>	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Таким образом, справедливая стоимость и рыночная стоимости могут быть эквивалентными. А с учетом того, что справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений, как правило определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая производится профессиональными оценщиками, в данном отчете будет использована единая методология для расчета рыночной (справедливой) стоимости.

Исходя из этого, оценщиком были проанализированы предложения о продаже земельных участков и зданий в регионе расположения объекта оценки. На дату проведения оценки обнаружены предложения о продаже аналогичных земельных участков и зданий, с тем же видом разрешенного использования и того же назначения. Так же оценщиком были проанализированы предложения об аренде зданий и помещений в регионе расположения объекта оценки. На дату проведения оценки обнаружены предложения об аренде аналогичных зданий и помещений, с того же назначения.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

В связи с чем, оценщиком было принято решение о применении сравнительного подхода для определения рыночной (справедливой) стоимости земельного участка и зданий, и доходного подхода для зданий.

16. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

(а) Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).

(б) Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).

с) Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Один из принципов оценки гласит, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики, и таким образом может определить вариант, приносящий максимально возможный доход от земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какие строения находятся на нем на дату оценки.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать следующим критериям:

1. Являться законодательно разрешенным, т. е. соответствовать правовым нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.;

2. Физически осуществимо, т. е. размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющиеся строения должны позволять реализовать выбранный вариант использования;

3. Должно быть финансово обосновано с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала, т. е. использование обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства;

4. Должно обеспечивать наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

На практике принцип наилучшего и наиболее эффективного использования является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение о ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип наилучшего и наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Существующие сегодня в России административные ограничения и зонирование часто не отражают требований развивающегося рынка недвижимости, и поэтому фактическое использование земельного участка с улучшениями часто не соответствует наилучшему варианту.

Проведя анализ с учетом вышеописанных критериев, эксперты определили, что наилучший и наиболее эффективный вариант использования Объекта оценки – его текущее назначение.

17. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.

17.1. Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.

17.1.1. Методология сравнительного подхода.

Метод сравнения продаж применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.

Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- анализ рыночной ситуации по объектам имущества рассматриваемого и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта оценки;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

На основании имеющихся данных необходимо выбрать метод корректировки показателей. Различают две группы методов расчета корректировок :

количественные
качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки. Если количество аналогов k больше или равно количеству ценообразующих факторов n , увеличенному на единицу ($k \geq n + 1$), то для оценки используются методы первой группы:

парных продаж (независимый метод парных сравнений , кумулятивный метод парных сравнений);
статистический анализ.

Если количество аналогов k меньше количества ценообразующих факторов n , увеличенного на единицу ($k < n + 1$), то для оценки используются методы второй группы:

относительный сравнительный анализ;
экспертные оценки (метод нормировки, метод иерархий).

17.1.2. Применение сравнительного подхода к оценке стоимости земельного участка, как условно свободного

Оценка земельного участка на основе подхода сравнения продаж является наиболее распространенным и предпочтительным методом в случае наличия сопоставимых продаж. Для использования этого подхода собирают, анализируют, сравнивают и корректируют данные по продажам аналогичных участков земли.

Для проведения расчетов нами был проанализирован массив предложений продажи земельных участков в виде открытой оферты.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Исходя из критериев максимальной схожести аналогов с рассматриваемым земельным участком по местоположению и прочим характеристикам, были выбраны четыре сопоставимых объекта-аналога для объекта оценки.

Таблица 15. Объекты-аналоги для земельного участка

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Регион	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Адрес	Подольск, ул. Бронницкая д. 3	Подольск, Шамотная ул.	Подольск, ул. Кутузовская	Подольск, 1-й Деловой проезд	Подольск, Домодедовское ш., 25
Кадастровый номер	50:55:0020128:23	50:55:0010307:36	50:27:0020614:239	н/д	око.н 50:55:0020121:91
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория ЗУ	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенный вид использования	Для промышленных целей	Для промышленных целей	Для промышленно-складских целей	Для промышленных целей	Для промышленных целей
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	21 791	29 400	10 000	9 500	8 600
Цена предложения		130 000 000	50 000 000	47 000 000	60 000 000
Цена предложения руб./1 кв.м.		4 421,77	5 000,00	4 947,37	6 976,74
Инженерные коммуникации	Все на участке	По границе участка	Электричество, Остальные по границе участка	Все на участке	Все на участке
Расположение относительно Красной линии	2 линия	2 линия	2 линия	2 линия	2 линия
Транспортная доступность	Автодорога	Автодорога, ж/д ветка на смежном участке	Автодорога	Автодорога	Собственная автодорога
Источник	Данные Заказчика	https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/148089677/	https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/147474180/	https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/155209389/	https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/156185007/

Копии страниц интернет объектов аналогов в Приложении

Применение метода сравнения продаж для оценки рыночной стоимости оцениваемых земельных участков.

Оценка стоимости объекта оценки с применением методов сравнительного подхода проводится путем сравнения (сопоставления) объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (или публичных оферт). Проводимое оценщиком сравнение должно быть обоснованным, в том числе должно обеспечивать достоверность выводов, основанных на результатах сравнения.

Оценка стоимости объекта оценки с применением методов сравнительного подхода проводится путем сравнения (сопоставления) объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (или публичных оферт). Проводимое оценщиком сравнение должно быть обоснованным, в том числе должно обеспечивать достоверность выводов, основанных на результатах сравнения.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов собственности по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может давать как положительную, так и отрицательную динамику.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Корректировки должны быть проведены по всем элементам сравнения, различия по которым существуют между оцениваемым объектом и объектом сравнения:

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта собственности S_p принимает следующую форму:

$$S_p = C_i + K_i,$$

где: C_i , — цена продажи i -го сравнимого объекта;

K_i , величина корректировки цены продажи i -го сравнимого объекта.

Сравнительный (рыночный) подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о сделках или предложениях на продажу. Оценщик анализирует реальные рыночные цены и сравнивает объекты с оцениваемым объектом. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, уплачиваемые или предлагаемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Специалисты называют более 50 различных параметров, влияющих на стоимость объектов недвижимости.

Однако, как правило, лишь небольшая часть факторов существенно влияет на цену. Эти параметры для каждого вида объектов оценщик в состоянии определить сам, анализируя его потребительские свойства.

Ценообразующими факторами (элементами сравнения) которые наиболее сильно влияют на стоимость земельного участка свободного от застройки – являются следующие:

1. права на недвижимость, передаваемые по сделке;
2. условия финансирования сделки;
3. условия проведения сделки;
4. состояние рынка во время сделки;
5. местоположение объекта;
6. физические характеристики объекта;
7. экономические характеристики объекта;
8. компоненты стоимости, не связанные с объектом.

Применительно к оцениваемому объекту Оценщик учитывал следующие факторы:

Объем передаваемых прав. Поскольку собственник недвижимости обладает большим набором прав, чем арендатор, рыночная стоимость права собственности выше рыночной стоимости права аренды. Объекты – аналоги так же как и объект оценки находятся в собственности, для них корректировка не вводилась.

Условия проведения сделки и условия финансирования. Предложения опубликованы, и оценка проводится в одно время, т.е. фактор времени не учитывается, как и условия финансирования, исходя из общедоступности и среднего предложения на дату оценки. Корректировка не требуется.

Торг. Поправка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Учитывая макроэкономическую ситуацию, сложившуюся в РФ, мировой финансовый кризис, замедление роста ВВП, увеличения время экспозиции на земельном рынке и пр. факторы, продавцы земли более охотно идут навстречу покупателям, корректировка рассчитана на

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости
основе Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка
недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017>).

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений земельных участков
на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statric

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования ²)	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,95	0,91
2	Земли населенных пунктов, под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,95	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,95	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,94	0,89
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,82	0,93	0,87

Оценщик исходя из данных обзора и анализа рынка, принял решение использовать значение нижней границы (-18%).

Назначение (категория земель). Поправка учитывает зависимость цены объекта от типа разрешенного использования участка (категории земель). Наибольшей стоимостью обладают земли, отведенные под ИЖС, торговлю, земли промышленного назначения пользуются большим спросом вследствие высокой инвестиционной привлекательности. Земли промышленного назначения в районах, прилегающих к большим мегаполисам, рассматриваются большинством инвесторов только с точки зрения потенциального перевода в другую категорию. Категории земель всех аналогов – земли населенных пунктов, разрешенный вид использования - земли промышленности. Корректировка составила 0%.

Площадь. Поправка обусловлена различием в площадях оцениваемых объектов и аналогов. Величина поправки определялась методом интерполяции на основании следующих данных. В качестве основы для корректировки стоимости оцениваемых объектов использовались «Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его, корректировка рассчитана на основе Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017>).

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

← Я ☐ ☐ ☐ statex.ru на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2017 года

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается в степенной функции.

$S_{об} \times a^b$

S – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./кв.м.,

S_{об} – общая площадь земельного участка, кв.м.,

b – коэффициент активности рынка,

a – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итого расчетов с учетом на основе актуальной рыночной данных

Населенные пункты (город и природные земли с населением)	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _п)
• более 1 млн. человек	0,389	-0,21	$K_{п} = (S_{об}/S_{а})^{-0,21}$
• от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,751	-0,22	$K_{п} = (S_{об}/S_{а})^{-0,22}$
• от 60 тыс. до 400 тыс. человек	0,713	-0,23	$K_{п} = (S_{об}/S_{а})^{-0,23}$
• до 60 тыс. человек	0,677	-0,24	$K_{п} = (S_{об}/S_{а})^{-0,24}$

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _п)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,858	-0,30	$K_{п} = (S_{об}/S_{а})^{-0,30}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,714	-0,32	$K_{п} = (S_{об}/S_{а})^{-0,32}$

S_{об} – общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.

S_а – общая площадь сравнимого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, кв.

Расчет величины корректировок на площадь проведен исходя из площади участков.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь земельного участка, кв.м.	21 791	29 400	10 000	9 500	8 600
Рассчитанная корректировка		0,09	- 0,21	- 0,22	- 0,24

Расположение относительно красных линий. Корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

Объект оценки и объекты аналоги, не имеют прямых входов на магистрали, Или через городскую сеть дорог или через собственные дороги, или через смежные участки.

Транспортная обеспеченность. Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства, корректировка рассчитана на

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости
основе Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка
недвижимости СтатРиэлт (<https://statricl.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017>).

№	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии одного из видов благоустройства:			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,09	1,14	1,11
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,12	1,17	1,14
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком либо собственной внутриплощадочной ж/д (в зависимости от качества)	1,07	1,12	1,09
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,14	1,19	1,16
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: дощатым, сетчатым или листовым)	1,05	1,10	1,07
7	Обеспеченные системой освещения территории (в зависимости от качества)	1,02	1,06	1,04

Объект аналог 1 имеет на смежном участке железнодорожную ветку и автодорогу – корректировка $(-1,09 \cdot 1,12 + 1)$. Объект аналог 4 имеет собственную дорогу, корректировка (-17%) .

Коммуникации. Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.

Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены коммуникациями, сетевыми или монопольными (скважины, ТП и т.д.) или на участке или по границе участка. Корректировка не вводится.

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

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

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

где C_i - i -ое значение ряда;
 k – количество членов ряда.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%.

Коэффициент вариации составляет не более 30%, таким образом, выборки являются однородными и их можно использовать для определения справедливой стоимости оцениваемых объектов.

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе производился по формуле:

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

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

Расчет доли объектов-аналогов в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м (D_i).

$D_i = K_i * S_i$, где

D_i – доля объекта аналога в рыночной стоимости;

K_i – весовой коэффициент аналога;

S_i – скорректированная стоимость аналога, руб./кв. м

Расчет стоимости земельного участка с применением метода сравнения продаж.

Таблица 16. Расчет рыночной стоимости

ТАБЛИЦА КОРРЕКТИРОВОК ЦЕН ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ					
Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Подольск, ул. Бронницкая д. 3	Подольск, Шамотная ул.	Подольск, ул. Кутузовская	Подольск, 1-й Деловой проезд	Подольск, Домодедовское ш., 25
Площадь земельного участка, кв.м.	21791	29400	10000	9500	8600
Цена предложения руб/1 кв.м.	0	4 422	5 000	4 947	6 977
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия рынка (время продажи)	май.17	май.17	май.17	май.17	май.17
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Уторговывание	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		-0,18	-0,18	-0,18	-0,18
Скорректированная цена		3 626	4 100	4 057	5 721
Площадь земельного участка, кв.м.	21791	29400	10000	9500	8600
Расчитанная корректировка		0,09	- 0,21	- 0,22	- 0,24
Скорректированная цена		3 967	3 246	3 162	4 328

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Инженерные коммуникации	Все на участке	По границе участка	Электричество. Остальные по границе участка	Все на участке	Все на участке
Корректировка		0	0	0	0
Скорректированная цена		3 967	3 246	3 162	4 328
Расположение относительной Красной линии	2 линия	2 линия	2 линия	2 линия	2 линия
Корректировка		0	0	0	0
Скорректированная цена		3 967	3 246	3 162	4 328
Транспортная доступность	Автодорога	Автодорога, ж/д ветка на смежном участке	Автодорога	Автодорога	Собственная автодорога
Корректировка		-0,2208	0	0	-0,17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (Si)		3 091	3 246	3 162	3 593
коэффициент вариации	6,79%				
Сумма корректировок (Sn)		0,49	0,39	0,40	0,59
Весовой коэффициент (Ki)		0,23	0,29	0,28	0,19
Доля объектов-аналогов в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м (Di)		711,61	952,02	899,61	689,71
Рыночная стоимость 1 кв.м.		3 252,95			
Рыночная стоимость земельного участка		70 885 053,67			

Таким образом, стоимость 1 кв.м. земли в рамках сравнительного подхода составляет: 3 252,95 рублей. Это значение будет использовано в дальнейших расчетах.

Таким образом, стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, с учетом разумного округления, составила: **70 885 000,00 руб.**

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

17.1.3. Применение сравнительного подхода к оценке стоимости зданий

Оценка зданий на основе подхода сравнения продаж является наиболее распространенным и предпочтительным методом в случае наличия сопоставимых продаж. Для использования этого подхода собирают, анализируют, сравнивают и корректируют данные по продажам аналогичных объектов.

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.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена за 1 кв.м., как наиболее типичная на данном сегменте рынка.

Для проведения расчетов нами был проанализирован массив предложений продажи зданий с земельными участками в виде открытой оферты.

Исходя из критериев максимальной схожести аналогов с рассматриваемым Объектом оценки по местоположению и прочим характеристикам, были выбраны три сопоставимых объекта-аналога для объекта оценки.

Таблица 17. Объекты-аналоги для здания

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Регион	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Адрес	Подольск, ул. Бронницкая д. 3	Подольск, ул. Бронницкая д. 3	Подольск, ул. Окружная, д. 2к	Подольск, Большая Серпуховская ул., д. 48/1.
Тип объекта	Здание - корпус №7 с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Назначение (использование*) зданий	Производственно-складское с офисами	Производственно-складское с офисами	Производственно-складское с офисами	Здание с возможностью коммерческого использования
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Физический износ	Хорошее, рабочее	Удовлетворительно	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Класс Качества внутренней и наружной отделки	современная стандартная отделка	Требуется косметического ремонта	Требуется ремонта	Требуется косметического ремонта
Общая площадь здания, кв.м.	6955,4	1382	1805	4558
Общая площадь земельного участка (ЗУ), кв.м.	21791	1300	2600	5164
Цена предложения, руб.		65 000 000	72 990 000	187 000 000
Источник	Данные Заказчика	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/157500256/	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-183556490	https://zdanie.info/2385/2400/objec/p9045

Копии страниц интернет объектов аналогов в Приложении

Применение метода сравнения продаж для оценки рыночной стоимости оцениваемых зданий.

Оценка стоимости объекта оценки с применением методов сравнительного подхода проводится путем сравнения (сопоставления) объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (или публичных оферт).

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Проводимое оценщиком сравнение должно быть обоснованным, в том числе должно обеспечивать достоверность выводов, основанных на результатах сравнения.

Оценка стоимости объекта оценки с применением методов сравнительного подхода проводится путем сравнения (сопоставления) объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (или публичных ofert). Проводимое оценщиком сравнение должно быть обоснованным, в том числе должно обеспечивать достоверность выводов, основанных на результатах сравнения.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов собственности по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может давать как положительную, так и отрицательную динамику.

Корректировки должны быть проведены по всем элементам сравнения, различия по которым существуют между оцениваемым объектом и объектом сравнения:

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта собственности S_p принимает следующую форму:

$$S_p = C_i + K_i,$$

где: C_i — цена продажи i -го сравнимого объекта;

K_i , величина корректировки цены продажи i -го сравнимого объекта.

Сравнительный (рыночный) подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о сделках или предложений на продажу. Оценщик анализирует реальные рыночные цены и сравнивает объекты с оцениваемым объектом. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, уплачиваемые или предлагаемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Специалисты называют более 50 различных параметров, влияющих на стоимость объектов недвижимости.

Однако, как правило, лишь небольшая часть факторов существенно влияет на цену. Эти параметры для каждого вида объектов оценщик в состоянии определить сам, анализируя его потребительские свойства.

Ценообразующими факторами (элементами сравнения) которые наиболее сильно влияют на стоимость земельного участка свободного от застройки – являются следующие:

1. права на недвижимость, передаваемые по сделке;
2. условия финансирования сделки;
3. условия проведения сделки;
4. состояние рынка во время сделки;
5. местоположение объекта;
6. физические характеристики объекта;
7. экономические характеристики объекта;
8. компоненты стоимости, не связанные с объектом.

Применительно к оцениваемому объекту Оценщик учитывал следующие факторы:

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Для выделения стоимости земельного участка из общей стоимости предлагаемых объектов аналогов отдельностоящих зданий, Оценщик использовал полученную ранее стоимость 1 кв.м. земельного участка. Таким образом к расчету остается только стоимость улучшений (зданий), без учета стоимости земельного участка (ЗУ), путем вычитания стоимости земельного участка, полученной как произведение площади ЗУ на цену 1 кв.м. ЗУ, из общей стоимости Объекта.

1. Передаваемые имущественные права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитутов) объективно снижает стоимость объекта недвижимости.

Оцениваемые объекты принадлежат владельцу на праве собственности, как и объекты-аналоги, корректировка на передаваемые имущественные права не вводилась.

2. Условия финансовых расчетов приобретения недвижимости. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов их приобретения могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить два типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры с целью приобретения объекта недвижимости.

Условия финансовых расчетов являются типичными для сравниваемых объектов. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка на условия финансовых расчетов не вводилась.

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

Условия предложений о купли-продажи и время экспозиции объектов являются типичными для сравниваемых объектов. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка на условия продажи не вводилась.

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

Поскольку аналоги были предложены к продаже в тот же период, что и дата оценки, корректировка не вводилась.

5. 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 рассчитана на основе Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017>).

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости, на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Stalnet

№	Объекты	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,93	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,92	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,89	0,95	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энерго мощностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,87	0,95	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,81	0,90	0,85
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,77	0,88	0,82
7	Комплексов зданий, строений и сооружений на земельном участке - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энерго мощностей, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,83	0,92	0,87
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,95	0,97	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,94	0,98	0,96
10	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,91	0,97	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энерго мощностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,89	0,97	0,93

Принято на уровне (-8%) для производственно-складской недвижимости и (-6%) для аналога 3 - . Здание с возможностью коммерческого использования.

6. Местоположение, транспортная доступность и окружение объекта. Цена предложения отдельно стоящих зданий зависит от их местоположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города (региона), удобством положения земельного участка для определенного функционального назначения.

Все объекты-аналоги (равно как и объект оценки) расположены в Центральном деловом районе – Дорогомилловском районе, имеют схожее местоположение, хорошую транспортную доступность.

7. Физический износ. Поправки на уровень износа коммерческих зданий и помещений (конструкций, коммуникаций, отделки). Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости. Оценка состояния - мнение продавца согласно предложению. Для объектов аналогов, как имеющих удовлетворительное состояния принята корректировка 16%, корректировка рассчитана на основе Поквартальной статистика рынка недвижимости

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017>).

назначение	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Коммерческие (торговые, офисные и пром-складские)	Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое - без внешних признаков износа			1,00
Торговые здания и помещения	Хорошее	без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,87	0,85	0,91
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,85	0,83	0,89
Складские и производственные здания и помещения			0,84	0,81	0,87
Торговые здания и помещения	Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (между локальные трещины), видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,75	0,84	0,79
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,73	0,82	0,77
Складские и производственные здания и помещения			0,67	0,75	0,71
Торговые здания и помещения	Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,43	0,63	0,52
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,37	0,68	0,51
Складские и производственные здания и помещения			0,36	0,60	0,47
Общественные, производственные или свободного назначения здания	Ветхое	Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство	0,10	0,23	0,16

8. Площадь объекта. Рыночная стоимость одного кв. м любого объекта недвижимости находится в прямо-пропорциональной зависимости от общей площади объекта, чем больше общая площадь выставяемого на продажу объекта, тем дешевле стоимость одного кв. м. коррективка рассчитана на основе Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017>).

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь здания, кв.м.	6955,4	1382	1805	4558
Коррективка		-36%	-29%	-8%

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - коррективки на 01.04.2017 года

Исходные: Коррективки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- Коррективка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта

К расчету приняты удельные рыночные цены предложенный пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C_{об} = S^k$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

k – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «затухания» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов, учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Потребные линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K трм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,16	0,788
Промышленные и складские здания и помещения	-0,19	0,848

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_n)^k$$

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

9. Класс Качества внутренней и наружной отделки. корректировка рассчитана на основе Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017>).

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Класс Качества внутренней и наружной отделки	современная стандартная отделка	Требует косметического ремонта	Требует ремонта	Требует косметического ремонта
Корректировка		15%	27%	15%

10. Корректировка на назначение здания. Объект оценки и объекты - аналоги относятся к производственно-складским зданиям, за исключением Аналога №3 -. Здание с возможностью коммерческого использования (бывшее здание АТС) корректировка рассчитана на основе Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017>). Значение (-8%).

11. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью. Дополнительных компонентов стоимости и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка не вводилась.

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

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

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

где c_i - i -ое значение ряда;

k - количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%.

Коэффициент вариации составляет не более 30%, таким образом, выборки являются однородными и их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов.

17.1.4. Расчет рыночной стоимости зданий

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

Расчет цены, взвешенной по количеству корректировок/ по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами и в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 35/05/17-11/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

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

D – удельный вес, %

Q – всего корректировок/суммарное отклонение

q – количество корректировок по данному аналогу/ отклонение по данному аналогу

n – количество аналогов

Таблица 18. Расчет рыночной стоимости здания

	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Адрес	<i>Подольск, ул. Бронницкая д. 3</i>	<i>Подольск, ул. Бронницкая д. 3</i>	<i>Подольск, ул. Окружная, д. 2к</i>	<i>Подольск, Большая Серпуховская ул., д. 48/1.</i>
Доля ЗУ в стоимости объекта		-	-	-
Стоимость 1 кв.м. улучшений (здания)		4 228 836	8 457 672	16 798 239
Уточнение		43 973	35 752	37 341
Уточнение	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка			-8%	-8%
Скорректированная цена		40 455	32 892	35 101
Физический износ	Хорошее, рабочее	Удовлетворительное	Удовлетворительно	Удовлетворительное
Корректировка		16%	16%	16%
Скорректированная цена		46 928	38 155	40 717
Назначение (использование*) зданий	Производственно-складское с офисами	Производственно-складское с офисами	Производственно-складское с офисами	Здание с возможностью коммерческого использования
Корректировка		0%	0%	-8%
Скорректированная цена		46 928	38 155	37 460
Класс Качества внутренней и наружной отделки	современная стандартная отделка	Требуется косметического ремонта	Требуется ремонта	Требуется косметического ремонта
Корректировка		15%	27%	15%
Скорректированная цена		53 968	48 456	43 079
Общая площадь здания, кв.м.	6955,4	1382	1805	4558
Корректировка		-36%	-29%	-8%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (Si)		34 572	34 300	39 477
коэффициент вариации	8,07%			
Сумма корректировок (Sn)		0,75	0,80	0,53
Всего коэффициент (Ki)		0,30	0,28	0,42
Доля объектов-аналогов в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м (Di)		10 355,23	9 598,13	16 605,70
Рыночная стоимость 1 кв.м.			36 559,06	
Рыночная стоимость улучшений (здания)			254 282 896,22	

Источник: расчеты оценщика

Таким образом, рыночная стоимость здания-корпус №7 в рамках сравнительного подхода составляет 215 493 980 руб. без учета НДС или 254 282 896 с учетом НДС.

Для определения рыночной стоимости пристройки необходимо скорректировать стоимость 1 кв. м., корректировка рассчитана на основе Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017>). Значение коэффициента коррекции составляет 0,92.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Тип объекта	Отдельностоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,94	1,00	0,97	0,90	0,96	0,93
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,92	1,00	0,96	0,89	0,97	0,93

Таблица 19. Расчет рыночной стоимости пристройки

Общая площадь пристройки, кв.м.	3069,7
Стоимость 1 кв.м., руб.	36 559,06
Коэффициент корректировки на тип здания	0,92
Рыночная стоимость улучшений (пристройки), руб.	103 247 323
Рыночная стоимость улучшений (пристройки), руб., без НДС	87 497 731

Таким образом, рыночная стоимость здания пристройки в рамках сравнительного подхода составляет 87 497 731 руб. без учета НДС или 103 247 323 с учетом НДС.

Стоимость Объекта оценки в рамках Затратного подхода, с учетом разумного округления составляет **373 877 000 рублей без учета НДС или 428 415 000 рублей с учетом НДС**, в том числе:

Состав Объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС (18%))	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС (18%))
Нежилое 4-х этажное здание - корпус №7, общей площадью 6 955,40 кв.м. инв.№ 206:063-1806, лит. Б Кадастровый (условный) номер 50:55:0020128:42	215 493 980	254 282 896
Пристройки, назначение: нежилое, площадь 3069,7 кв.м., количество этажей: 2 Кадастровый (условный) номер 50:55:0000000:30396	87 497 731	103 247 323
Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленных целей общая площадь 21791 кв.м. Кадастровый (условный) номер 50:55:0020128:23	70 885 000,00	70 885 000,00

17.2. Доходный подход

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Поскольку рынок аренды торговых помещений в настоящее время стабилен, в ближайшее время прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, оценщики применили в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- 1) подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- 2) определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- 3) определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- 4) определение операционных расходов;
- 5) определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- 6) расчет коэффициента капитализации;
- 7) определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

17.2.1. Применение доходного подхода - метод прямой капитализации

Определение ставки арендной платы

Подбор аналогов, сопоставимых по характеристикам

Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

В результате анализа рынка аренды коммерческой недвижимости оценщик выбрал аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в нижеследующей таблице. Оценщик исходил из предположения, что величина арендной ставки относится к единице общей площади.

Таблица 20. Характеристика объектов аналогов

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наименование (тип объекта)	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Регион	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Адрес	Подольск, ул. Бронницкая д. 3	Подольск, Поливановская ул., 9	Подольск, Рошнянская ул., 3	Подольск, ул. Большая Серпуховская	Подольск, Комсомольская ул., 1
Общая площадь, кв. м	6955,4	5195	8000	5200	4500
Финансовые условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения (дата оценки)	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
Вид использования и (или) зонирование	Производственно-складское здание с офисами	Складское здание с офисами	Производственно-складское здание с офисами	Производственно-складское здание с офисами	Складское здание с офисами
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-6	КС-1	КС-6	КС-6
Состояние (уровень) отделки	современная стандартная отделка	современная стандартная отделка	требуется ремонт	современная стандартная отделка	современная стандартная отделка
Инженерные системы и коммуникации	Электро-водоснабжение, отопление, канализация	Электро-водоснабжение, отопление, канализация	Электро-водоснабжение, отопление, канализация	Электро-водоснабжение, отопление, канализация	Электро-водоснабжение, отопление, канализация
Парковка автотранспорта	наземная	наземная	наземная	наземная	наземная
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды)	Различий не выявлено	Различий не выявлено	Различий не выявлено	Различий не выявлено	Различий не выявлено
наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью:	нет	нет	нет	нет	нет
другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Источник информации		https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/156100440/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/156962183/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/156174933/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/155316586/
Величина ставки аренды предложения, руб./кв. м/год		4 500	3 000	4 200	4 800

Котин страниц интернет объектов аналогов в Приложении

Внесение корректировок в цены аналогов

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

12. Передаваемые имущественные права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитутов) объективно снижает стоимость объекта недвижимости.

Оцениваемые объекты находятся у владельца на собственности, передаются в пользование (в форме аренды), как и объекты-аналоги, корректировка на передаваемые имущественные права не вводилась.

13. Условия финансовых расчетов приобретения недвижимости. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов их приобретения могут

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить два типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры с целью приобретения объекта недвижимости.

Условия финансовых расчетов являются типичными для сравниваемых объектов. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка на условия финансовых расчетов не вводилась.

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

Условия предложений о купле-продаже и время экспозиции объектов являются типичными для сравниваемых объектов. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка на условия продажи не вводилась.

15. Условия рынка (время предложения). Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др. Поскольку аналоги были предложены к продаже в тот же период, что и дата оценки, корректировка не вводилась.

16. 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 рассчитана на основе Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017>).

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRielt

№	Объекты	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,93	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,92	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,89	0,95	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энергопотребностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,87	0,95	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,81	0,90	0,85
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,77	0,88	0,82
7	Комплексов зданий, строений и сооружений на земельном участке - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энергопотребностей, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,83	0,92	0,87
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,95	0,97	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,94	0,98	0,96
10	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,91	0,97	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энергопотребностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,89	0,97	0,93

Принято на уровне (-6%).

17. Местоположение, транспортная доступность и окружение объекта. Цена предложения отдельно стоящих зданий зависит от их местоположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города (региона), удобством положения земельного участка для определенного функционального назначения. Все сравниваемые объекты расположены в одном городском округе, корректировка не вводилась.

18. Площадь объекта. Рыночная стоимость одного кв. м любого объекта недвижимости находится в прямо-пропорциональной зависимости от общей площади объекта, чем больше общая площадь сдаваемого в аренду объекта, тем дешевле стоимость одного кв. м., корректировка рассчитана на основе Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017>).

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-П/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

← Я статист.ru на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2017 года

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2017 года

Код: 3003 Корректировка рыночной стоимости земельных участков

0-

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынка земельных участков различных населенных пунктов (включая территории складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией.

$S = A \cdot B^x$

S – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./кв.м.

S₀ – общая площадь земельного участка, кв.м.

B – коэффициент активности рынка.

A – коэффициент терпимости – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

Результате эффекта «искусственности» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Условие учета: Справочник на основе актуальной рыночной данные

Населенные пункты (город и пригородные округа) с населением	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент терпимости	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _п)
• более 1 млн. человек	0,688	0,21	$K_p = (S_0/S_1)^{0,21}$
• от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,751	0,22	$K_p = (S_0/S_1)^{0,22}$
• от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,713	0,23	$K_p = (S_0/S_1)^{0,23}$
• до 50 тыс. человек	0,677	0,24	$K_p = (S_0/S_1)^{0,24}$

Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент терпимости	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _п)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,659	-0,30	$K_p = (S_0/S_1)^{-0,30}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,714	-0,32	$K_p = (S_0/S_1)^{-0,32}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.

S₁ – общая площадь сравнимого (аналогового) по остальным параметрам земельного участка, кв.м.

Расчет величины корректировок на площадь проведен исходя из объектов.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь здания, кв.м.	6 955,4	5195,0	8000,0	5200,0	4500,0
Рассчитанная корректировка		-5,7%	2,6%	-5,7%	-8,6%

19. Назначение помещений. Все объекты-аналоги (равно как и объект оценки) не отличаются по данному параметру, и являются Производственно-складскими зданиями или частями зданий с офисами. Корректировки не вводились.

20. Класс конструктивной системы. Коэффициенты, выражающие отношения удельных рыночных цен коммерческих зданий и помещений в зависимости от конструктивной системы зданий, корректировка рассчитана на основе Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017>).

назначение здания, помещения	Класс конструкции	Характеристика конструктивной системы	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные, складские, производственные	КС-1	Бескаркасные здания. Фундамент, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные и стальные, стены – кирпичные или из легких блоков			1,00
Торговые здания и помещения	КС-3	Бескаркасные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – железобетонные	1,02	1,09	1,05
Офисные и другие общественные здания и помещения			1,04	1,11	1,07
Складские и производственные здания и помещения			1,02	1,06	1,04
Торговые здания и помещения	КС-4	Каркасные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные, стены – железобетонные утепленные или легобетонные облицованные	1,05	1,14	1,09
Офисные и другие общественные здания и помещения			1,07	1,14	1,10
Складские и производственные здания и помещения			1,03	1,08	1,05
Торговые здания и помещения	КС-6	Фундамент и каркас – ж/бетон и сталь, стены и крыша – сэндвич-панели	0,76	0,93	0,84
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,77	0,92	0,84
Складские и производственные здания и помещения			0,93	0,99	0,90
Торговые здания и помещения	КС-7	Фундамент бетонный или бутобетонный. Стены и перекрытия – деревянные.	0,66	0,83	0,75
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,71	0,91	0,80
Складские и производственные здания и помещения			0,57	0,72	0,64

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

21. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью. Дополнительных компонентов стоимости и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка не вводилась.

22. Текущее состояние объекта – уровень отделки помещений. Данный элемент сравнения оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости.

Во всех объектах аналогах выполнен стандартный ремонт, кроме Объекта-аналога 2, корректировка равна 36%, корректировка рассчитана на основе Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017>).

← Я <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-ko...>

на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и нормальном техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы вложения).

Итоги расчетов: Ставки на основе актуальной рыночной информации

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамзитом, или металлочерепицей; декор, панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволокно, связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,40	1,89	1,67
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,56	1,89	1,71
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: на все конструктивные и отделочные элементы здания Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,31	1,53	1,41
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,37	1,50	1,47
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: цоколь всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобетонные панели; внутренняя отделка - дощатая и простая (качественная штукатурка, покраска качественными красками, керамическая плитка, качественный линолеум)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумага; обои; кровля – рубероид, шифер	0,73	0,99	0,85
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,64	0,91	0,76

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

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

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

где C_i - i -ое значение ряда;
 k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%. Коэффициент вариации составляет не более 30%, таким образом,

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости
выборки являются однородными и их можно использовать для определения рыночной
стоимости оцениваемых объектов.

Таблица 21. Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв.м в год

Элемент сравнения	Единица измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Тип объекта недвижимости		Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Общая площадь помещений	кв.м	6955,4	5195	8000	5200	4500
Ставка аренды (с НДС)	руб./кв. м/ год		4 500	3 000	4 200	4 800
Ставка аренды (без НДС)	руб./кв. м/ год		3 814	2 542	3 559	4 068
<i>Корректировки</i> (Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)						
Уторговывание						
<i>Корректировка</i>	%		-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
<i>Скорректированная цена</i>	рубль		3 544	2 362	3 307	3 780
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	рубль		3 544	2 362	3 307	3 780
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	рубль		3 544	2 362	3 307	3 780
Вид права		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
<i>Корректировка</i>	руб		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>	рубль		3 544	2 362	3 307	3 780
Условия рынка (время предложения)		май.17	май.17	май.17	май.17	май.17
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	рубль		3 544	2 362	3 307	3 780
Регион		Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Адрес		Подольск, ул. Бронницкая д. 3	Подольск, Поливановская ул., 9	Подольск, Рошинская ул., 3	Подольск, ул. Большая Серпуховская	Подольск, Комсомольская ул., 1
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	рубль		3 544	2 362	3 307	3 780
Корректировка на площадь помещений		6 955,4	5195,0	8000,0	5200,0	4500,0
<i>Корректировка</i>	%		-5,7%	2,6%	-5,7%	-8,6%
<i>Скорректированная цена</i>	рубль		3 342	2 424	3 119	3 454
Назначение		Производственно-складское здание с офисами	Складское здание с офисами	Производственно-складское здание с офисами	Производственно-складское здание с офисами	Складское здание с офисами
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	рубль		3 342	2 424	3 119	3 454
Состояние (уровень) отделки		современная стандартная отделка	современная стандартная отделка	требуется ремонт	современная стандартная отделка	современная стандартная отделка
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	36,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	рубль		3 342	3 297	3 119	3 454
Инженерные		Электро-	Электро-	Электро-	Электро-	Электро-

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

системы и коммуникации		водоснабжение, отопление, канализация	водоснабжение, отопление, канализация	водоснабжение, отопление, канализация	водоснабжение, отопление, канализация	водоснабжение, отопление, канализация
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	рубль		3 342	3 297	3 119	3 454
Класс конструктивной системы		КС-1	КС-6	КС-1	КС-6	КС-6
Корректировка	%		10,0%	0,0%	10,0%	10,0%
Скорректированная цена	рубль		3 676	3 297	3 431	3 799
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью		нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	рубль		3 676	3 297	3 431	3 799
Для выводов:						
Коэффициент вариации		6,42%				
Общая чистая коррекция	рубль		138	755	128	269
в % от первонач. величины	%	36,87%	3,06%	25,16%	3,05%	5,60%
	%	1,00	0,08	0,68	0,08	0,15
		3,0	0,92	0,32	0,92	0,85
Весовой коэффициент		100%	31%	11%	31%	28%
		3 596	1 123	349	1 049	1 074
Рыночная стоимость ставки аренды помещений, 1 кв.м./руб./год		3 596				

Источник: расчеты оценщика

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times A, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв.м;

A – размер арендной ставки, руб./год/кв.м.

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недозагрузки помещений составляет действительный валовой доход.

Процент недозагрузки равен – 5,4%, согласно обзору складской недвижимости.

Расчет операционных расходов

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

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

На основе Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017>), операционные затраты собственника, не покрываемые арендаторами, для производственно-складской недвижимости составляют 20%.

Расчет чистого операционного дохода

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

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

Расчет ЧОД производится по формуле:

ЧОД = (ПВД – Пз – Р_о) = (ДВД – Р_о), где:

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

Пз – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Р_о – операционные расходы, руб./год.

Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Общая методология

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, включает в себя понятия:

1) дохода на капитал или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект,

2) нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

1) кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);

2) метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$k = R + НВК$, где:

R – ставка дисконтирования (доходности);

НВК – норма возврата капитала.

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости, низкой ликвидности и инвестиционного менеджмента:

$R = R_f + r_a + r_l + r_m$, где:

R_f – безрисковая ставка;

r_a – риск вложений в объект;

r_l – риск за низкую ликвидность объекта;

r_m – риск инвестиционного менеджмента.

В рамках настоящего Отчета для расчета ставки дисконтирования для рассматриваемого объекта Оценщиком использовался метод кумулятивного построения (метод суммирования). Метод рыночной экстракции в данном случае не может быть применен в связи с отсутствием достаточного количества необходимой рыночной информации.

Определение ставки дохода на инвестиции (ставки дисконта)

В экономическом смысле в роли ставки дисконта выступает требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекта инвестирования, другими словами – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Таким образом, для того чтобы принять правильное решение об инвестировании в объекты с одинаковыми денежными потоками, необходимо учесть в ставке дисконта все риски связанные с теми или иными объектами недвижимости.

Суть метода состоит в том, что ставка разбивается на составные части, состоящие из безрисковой ставки в качестве базисной, ставок компенсации за риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент (управление инвестициями).

В качестве базисной в этом методе используется так называемая безрисковая ставка.

В качестве безрисковой ставки (R_f) Оценщиком принята среднесрочная ставка доходности по ГКО-ОФЗ составила 7,68% годовых⁷.

Расчет реальной безрисковой ставки проведен по следующей формуле Фишера:

$$r_f = (1 + R_f) / (1 + i) - 1, \text{ где:}$$

r_f – реальная безрисковая норма прибыли;

R_f – номинальная безрисковая норма прибыли;

i – прогнозируемый темп инфляции.

Таким образом, безрисковая норма прибыли, принимаемая для расчетов, составит 2,55%, т.е. $(1 + 7,68\%) / (1 + 5\%) - 1 = 2,55\%$.

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

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Таблица 22. Расчет премии за риск для объектов оценки

	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный						1				
	Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
	Ускоренный износ объекта	статичный	1									
	Неполучение платежей	динамичный		1								
	Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
	Криминогенные факторы	динамичный	1									

⁷ http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?PrId=zcy_e_params

⁸ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9cb190804f0500ed8e6fee008a11733f01/прогноз+2030_итог-21032013.doc?MOD=AJPERES&CACHEID=9cb190804f0500ed8e6fee008a11733f

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		6	3	0	0	0	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		6	6	0	0	0	6	0	0	0	0
Сумма							18				
Количество факторов							10				
Средневзвешенное значение балла							1,8				
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)							1,80%				

Источник: расчеты Оценщика

Вложения капитала в недвижимость имеют более высокий риск, чем все другие инвестиции, поэтому ставка дохода должна учитывать это с тем, чтобы инвестор с капиталом взял на себя этот риск. Уровень компенсации за риск для вложений в недвижимость принимается на уровне **1,8%**.

Под ликвидностью понимается быстрота, с которой актив может быть превращен в наличные денежные средства. Недвижимость является низколиквидным товаром. Компенсация за низкую ликвидность рассчитывается по формуле:

$$K_l = \frac{\text{Безрисковая ставка (\% годовых)}}{12} \times \text{Срок экспозиции объекта (месяцев)}$$

С учетом того, что средний срок экспозиции аналогичных объектов составляет 9 месяцев, уровень компенсации за низкую ликвидность определяется в размере **1,87%**.

Так как вложения капитала в недвижимость являются рискованными, то и управление этими инвестициями (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, контроль за получением дохода, работа с налоговыми органами и т. д.) требует определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента. Таким образом, премия за инвестиционный менеджмент составляет для недвижимости **1,5%**.

Таблица 23. Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Ставка	Пояснение
Безрисковая номинальная	7,68%	Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)
Прогнозируемый темп инфляции	5,00%	Долгосрочный темп инфляции
Безрисковая реальная	2,55%	Формула Фишера
Риск влож в недвижимость	1,80%	Риск инвестиций в коммерческую недвижимость на дату проведения оценки оценивается игроками рынка недвижимости в 1 - 3%.
Риск неликвидности	1,87%	Ликвидность объекта, подобного оцениваемому, средняя (спрос на промышленно-складские здания в данном месте расположения), срок экспозиции 9 месяцев
Премия за инвестиционный менеджмент	1,50%	В данном проекте процесс управления связан денежными потоками от сдачи объекта в аренду. Оценщик счел целесообразным принять риск в размере 1,5%.
Ставка дисконтирования	7,72%	

Определение нормы возврата капитала

Под нормой возврата капитала понимается процентная ставка, по которой капитал, инвестированный в актив, подверженный износу, возмещается из дохода, получаемого от использования этого актива.

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга). Предполагается, что поток доходов от недвижимости будет систематически снижаться, а возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Возврат капитала аннуитетным методом при реинвестировании по ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда). Предполагается, что в течение всего прогнозного периода будут получены постоянные равновеликие доходы. Одна их часть будет представлять собой доход на инвестиции, а другая будет обеспечивать возмещение первоначально инвестированного капитала. Сумма возврата капитала реинвестируется по ставке дохода на инвестиции.

Возврат капитала аннуитетным методом при реинвестировании по безрисковой ставке (метод Хоскольда). Предполагается, что сумма возврата капитала реинвестируется по безрисковой ставке.

В рамках настоящего Отчета норма возврата капитала рассчитывалась по методу Инвуда, который предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования). Расчет производится по следующей формуле:

$$n = \frac{R}{(1+R)^t - 1}, \text{ где:}$$

n – норма возврата капитала;

R – ставка дисконтирования;

t – оставшийся срок службы объекта.

Расчет нормы возврата капитала представлен в следующей таблице.

Таблица 24. Расчет нормы возврата капитала

Экономический срок жизни, лет	19,00	Срок оставшийся до капитального ремонта здания
Норма возврата по методу Инвуда SFF(n,Y), %	2,494223623%	Фактор фонда возмещения (sff, i, n) Данная функция обратна функции накопления единицы за период. Фактор фонда возмещения показывает аннуитетный платеж, который необходимо делонировать под заданный процент в конце каждого периода для того, чтобы через заданное число периодов получить искомую сумму

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации в рамках настоящего расчета определяется в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$k = R + НВК, \text{ где:}$$

R – ставка дисконтирования;

$НВК$ – норма возврата капитала.

Результаты расчета ставки дисконтирования и коэффициента капитализации представлены в следующей таблице.

Таблица 25. Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Ставка дисконтирования	7,72%
Экономический срок жизни, лет	19,00
Норма возврата по методу Инвуда SFF(n,Y), %	2,494223623%
Ставка капитализации	10,22%

Таблица 26. Расчет рыночной стоимости здания – корпус №7 в рамках доходного подхода

1	Общая площадь, кв. м	6955,4
2	Аренднопригодная площадь, кв.м	6955,4
3	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 кв. м (без НДС (18%))	3 596
4	ПВД от всех арендопригодных помещений (без НДС (18%))	25 010 264
5	Уровень недозагрузки помещений и недосбор арендной платы	5,4%
6	Потери от неплатежей, % от PGI	0,0%
7	ДВД от всех арендопригодных помещений	23 659 709,73
8	Операционные расходы	- 4 731 941,95
9	Чистый операционный доход от объекта оценки	18 927 767,79
10	Коэффициент капитализации	10,22%

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

11	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, без учета НДС	185 219 250
----	--	--------------------

Источник: расчеты оценщика

Таким образом, рыночная стоимость здания в рамках доходного подхода составляет **185 219 250 руб. без учета НДС или 218 558 715 с учетом НДС.**

Таблица 27. Расчет рыночной стоимости здания – пристройки в рамках доходного подхода

1	Общая площадь, кв. м	3069,7
2	Аренднопригодная площадь, кв.м	3069,7
3	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 кв. м (без НДС (18%))	3 596
4	Корректировка на обособленность (см. Сравнительный подход)	0,92
5	ПВД от всех арендопригодных помещений (без НДС (18%))	10 155 000
6	Уровень недозагрузки помещений и недосбор арендной платы, %%	-5,40%
7	Уровень недозагрузки помещений и недосбор арендной платы, руб.	- 548 370,00
8	ДВД от всех арендопригодных помещений	9 606 629,97
9	Размер операционных расходов	-20,00%
10	Операционные расходы	-1 921 325,99
11	Чистый операционный доход от объекта оценки	7 685 303,98
12	Коэффициент капитализации	10,22%
13	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, без учета НДС	75 205 183

Источник: расчеты оценщика

Таким образом, рыночная стоимость здания пристройки в рамках доходного подхода составляет **75 205 183 руб. без учета НДС или 88 742 116 с учетом НДС.**

Стоимость Объекта оценки в рамках Доходного подхода, с учетом разумного округления составляет **331 309 000 рублей без учета НДС или 378 186 000 рублей с учетом НДС**, в том числе:

Состав Объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода (без НДС (18%))	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода (с НДС (18%))
Нежилое 4-х этажное здание - корпус №7, общей площадью 6 955,40 кв.м, инв.№ 206:063-1806, лит. Б Кадастровый (условный) номер 50:55:0020128:42	185 219 250	218 558 715
Пристройки, назначение: нежилое, площадь 3069,7 кв.м., количество этажей: 2 Кадастровый (условный) номер 50:55:0000000:30396	75 205 183	88 742 116
Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленных целей общая площадь 21791 кв.м. Кадастровый (условный) номер 50:55:0020128:23	70 885 000,00	70 885 000,00

18.Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.⁹

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.¹⁰

Рыночная стоимость объекта оценки определялась как средневзвешенная от результатов, полученных доходным и сравнительным подходами.

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке двумя подходами: сравнительным и доходным, производится с использованием метода присвоения весовых коэффициентов экспертным путем.

Цель согласования результатов оценки – дать единую оценку на основе примененных подходов. Для этого количественно выражается надежность отдельных результатов в виде весовых коэффициентов (рангов). Итоговая стоимость объекта вычисляется как средневзвешенная величина по формуле:

$$C = C_{зат} * G_{зат} + C_{срав} * G_{срав} + C_{дох} * G_{дох}$$

где,

- C – итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.;
- $C_{зат}$ – величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная затратным подходом, руб.;
- $G_{зат}$ – величина коэффициента пересчета для затратного подхода;
- $C_{срав}$ – величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.;
- $G_{срав}$ – величина коэффициента пересчета для сравнительного подхода;
- $C_{дох}$ – величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная доходным подходом, руб.;
- $G_{дох}$ – величина коэффициента пересчета для доходного подхода

Коэффициенты пересчета рассчитываются по величинам присвоенных весовых коэффициентов (рангов) по формуле:

$$G_i = \frac{R_i}{\sum R_i}$$

где, G_i – коэффициент пересчета стоимости i-м методом;

R_i – величина присвоенный ранга (весового коэффициента) для i-м метода.

Основными характеристиками, влияющими на надежность оценок являются:

- надежность исходной информации;
- количество и характер допущений, использовавшихся в расчетах.

Основными характеристиками, влияющие на надежность оценок и присвоенные им ранги представлены в таблице.

⁹ п.6 Федерального стандарта оценки «Общие понятия, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

¹⁰ п.8к Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

Таблица 28. Весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости

Критерий	Подходы/баллы		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	0	5	5
Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	0	5	5
Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	0	5	5
Способность метода в конкретном случае учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки и т.д.	0	5	5
Общее количество баллов	0	20	20
Итоговые весовые коэффициенты	40		
	0	0,50	0,50
Итоговые весовые коэффициенты с учетом округления	0%	50%	50%

18.1.1. Определение диапазона рыночной стоимости

В статье "Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости"¹¹ (авторы Ильин М.О.к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет»; Лесбединский В.И.к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет») представлена статистика о возможных уровнях существенности расчета стоимости типичных объектов недвижимости (здания, помещения, земельные участки). Из нее следует, что первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка:

Таблица 29. Диапазоны, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая(крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя(коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая(стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая(депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя(региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая(города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Влияние качества информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше. Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3,$$

где: i - итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ - интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

¹¹ <http://nocenka.ru/novosti/prakticheskie-rekomendacii-po-oprede/>

k_3 - значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:

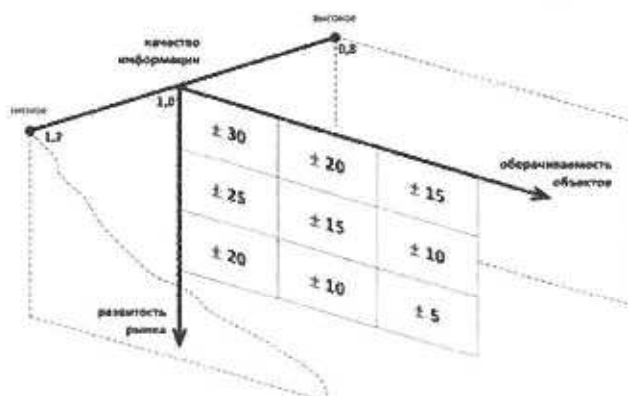


Рисунок 2. 3D-матрица интервалов стоимости

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3, \quad (1)$$

где: $d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;
 $d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;
 k – показатель качества модели, ед.

$$C_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}\right), \quad (2)$$

где: $C_{\min(\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;
 C – результат расчета по соответствующему подходу, руб.;
 $d_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

Качество информации, на которую при расчетах опирался оценщик, может быть охарактеризовано как "высокое" ввиду того, что Объект оценки расположен в Московской агломерации, при низкой оборачиваемости крупных коммерческих объектов. При расчете, качественные характеристики сопоставимых объектов не соответствуют на 100%. С учетом данных таблицы и рисунка, приведенных выше имеем:

ширина интервала: $\pm 20\% * 1 = \pm 20\%$;

18.1.2. Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки и диапазон в котором может лежать рыночная стоимость

Результаты, полученные разными методами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости.

Для того чтобы дать как можно более четкий и однозначный ответ относительно величины стоимости объекта недвижимости, мы провели итоговое согласование значений, полученных на основе применения разных подходов.

При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством информации, имеющейся по каждому методу.

Согласование результатов оценки требуется, т.к. применялось два подхода: сравнительный и доходный. Поскольку интервалы рыночной стоимости полученной разными подходами имеют

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

пересечение, то полученная стоимость объекта оценки справедлива и присвоенные веса для каждого подхода могут быть использованы для определения итоговой стоимости.

Таблица 30. Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС

Наименование подхода	Весовые коэффициенты	Результат оценки, руб.	Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, руб.	
			нижняя граница интервала	верхняя граница интервала
Ширина диапазона			-20%	20%
Доходный	50%	331 309 000	265 047 200	397 570 800
Сравнительный	50%	373 877 000	299 101 600	448 652 400
Итоговая величина стоимости, руб.		352 593 000		

Полученные возможные границы интервала итоговой стоимости в рамках доходного и сравнительного подхода имеют общую область пересечения в интервале 299 101 600– 397 570 800 рублей.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки с учетом разумного округления составляет на дату оценки 352 593 000 без учета НДС.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 35/05/17-И/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

19.Итоговое заключение о рыночной стоимости.

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, земельный участок с расположенными на нем зданиями по адресу: Московская область, город Подольск, ул. Бронницкая, д.3, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых ограничений, допущений и округлений, без учета НДС, составляет:

352 593 000

(Триста пятьдесят два миллиона пятьсот девяносто три тысячи) рублей

В том числе:

	Справедливая стоимость, без учета НДС	Сумма НДС	Рыночная стоимость с учетом НДС
Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленных целей, общая площадь 21791 кв.м. Кадастровый (условный) номер 50:55:0020128:23	70 885 000	0	70 885 000
Нежилое 4-х этажное здание - корпус №7, общей площадью 6 955.40 кв.м. инв.№ 206:063-1806, лит. Б Кадастровый (условный) номер 50:55:0020128:42	200 357 000	36 064 260	236 421 260
Пристройки, назначение: нежилое, площадь 3069.7 кв.м., количество этажей: 2 Кадастровый (условный) номер 50:55:0000000:30396	81 351 000	14 643 180	95 994 180

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Российскими стандартами оценки (PCO) и Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценщик

Блохов П.Л.

24 мая 2017 г.

Список используемой литературы.

1. Гражданский Кодекс РФ, Части 1 и 2.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122 от 21 июля 1997 года.
3. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ);
4. Федеральные стандарты оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
5. Федеральные стандарты оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
6. Федеральные стандарты оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611
8. Постановление Правительства Москвы от 04.12.2007 г. № 1046-ПП.
9. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельного участка», утверждены распоряжением Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р.
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 10 2003 № 1102-р.
11. Болдырев, Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости, М, 1997г.
12. Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998г.
13. Коростелев, Оценка недвижимости, М, 1998г.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. Рутгайзера В. М., 1998г.
15. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости.
16. Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2000г.
17. Справочник оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, 2016. Том 1,3
18. Бюллетень по недвижимости «RWAY»
19. Журнал «Недвижимость и цены»
20. Материалы сети Интернет

20. Перечень документов Оценщика.

№ п/п	Наименование	Количество листов
1	Копии документов организации Оценщика	3
2	Копия документов РОО	2
3	Копии документов Блохова П.Л.	4

Приложение 1

Аналоги.

Продажа Земельных участков

← Я [rodobk.scp.ru](#) Продам участок город Подольск, Шамотная улица - база ЦИАН, объявление №14...

коммерческая земля + Прогноз: всего 275, за сегодня 1 [Платное](#) 15 мая 16:45

Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Шамотная ул.
 Показать на карте
 Сиверопольское шоссе 14,0 км до МКАД

130 000 000 руб.
 44 217 688 руб. за га

✉ Следить за изменением цены

+7 495 374-93-81
 Подойдет только тем, кто знает объявления об этом

Об объекте	
Площадь:	2,94 га
Категория земли:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	промышленность
Инвестпроект:	есть

Предлагается к продаже земельный участок промышленного назначения площадью 2,94 га. Расположен в промышленной зоне г. Подольск в 14 км от МКАД по Сиверопольскому шоссе. Рядом с участком расположены складские помещения, завод по производству бетона. На соседнем участке есть железнодорожная ветка. Территория огорожена и частично выложена плитой, коммуникации по границе. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для строительства промышленных объектов. Кадастровый номер 50:05:0010307:36



Малая Одынка 19
 Клубный дом в самом центре в самой "школе" Вид на крест. Всего 67 квартир. Тел.: (495) 818-76-26

Посмотреть фотографии и описание объявления

← Я [rodobk.scp.ru](#) Продаются участок Подольск городской округ, город Подольск, улица Кутузовская...

коммерческая земля + Прогноз: всего 377, за сегодня 0 [Платное](#) 15 мая 16:51

Московская область, Подольск городской округ, Подольск, ул. Кутузовская
 Показать на карте
 Варшавское шоссе 20,0 км до МКАД

50 000 000 руб.
 50 000 000 руб. за га

✉ Следить за изменением цены

+7 495 374-93-81
 Подойдет только тем, кто знает объявления об этом

Об объекте	
Площадь:	1 га
Категория земли:	проч. назначения
Вид разрешенного использования:	общее пользование территории
Инвестпроект:	есть

Предлагается к продаже земельный участок площадью 1 га. Расположен в промышленной зоне на территории г. Подольск, в 20 км от МКАД по Варшавскому шоссе. К участку ведет асфальтированная дорога (в собственности). Улицены и подведено электричество мощностью 100кВт (есть возможность увеличения). Оплачены и получены ТУ на водоснабжение и канализацию, точка подключения расположена в 5 метрах от участка. Газоснабжение - по границе участка. Разработан и утвержден проект планировки территории, утвержден ПЗУ. Категория - земли промышленности, ВРИ - для строительства производственно-складского комплекса. Кадастровый номер 50:07:002061:4:239



Квартиры под ключ от 29 млн
 КП Дремель! Один этаж уровня 80-250 м2. Элитное жилье! Минусовое д. 10км от МКАД, 29-62,5 млн до 10 июня. Тел.: (495) 104-59-89

Посмотреть фотографии и описание объявления

← Я podolsk.dan.ru Купить участок г. Подольск, 1-й Деловой проезд - база ЦИАН, объявление №155...

коммерческая земля

Московская область, Подольск городской округ, Подольск, 1-й Деловой проезд
Показать на карте
Варшавское шоссе 28,0 км. до МКАД

47 000 000 руб.
494 737 руб. за сот.


Следить за изменением цены

+7 495 374-93-81
Почувствуйте шик! Это касается объявления на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	95 сот.
Категория земли:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	промышленность

На продажу выставлен земельный участок пром. назначения площадью 0,95 га, расположенный в г. Подольск. Находится на удалении 18 км от МКАД по Варшавскому шоссе. На участок заведены все центральные коммуникации, возможна организация отдельного въезда на территорию. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для промышленных целей.



Кварт. ры под клин от 29 млн РЕКЛАМА

← Я podolsk.dan.ru Продан участок город Подольск, Домодедовское шоссе д. 25 - база ЦИАН, объявл...

коммерческая земля

Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Домодедовское ш., 25
Показать на карте
Симферопольское шоссе 17,0 км. до МКАД

60 000 000 руб.
697 675 руб. за сот.

Следить за изменением цены

+7 495 374-93-81
Почувствуйте шик! Это касается объявления на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	86 сот.
Категория земли:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	промышленность

Предлагается к продаже земельный участок промышленного назначения площадью 0,86 га в г. Подольск. Участок расположен на расстоянии 17 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Территория опорожена забором (высота 3 метра). Собственная подъездная дорога шириной 7 метров, длиной 400 м. с Домодедовского шоссе. Электричество - установлена собственная ТП 110 кВт., есть ТУ на канализацию, технический водопровод. Газ проходит по границе. Покрытие площадки - основание кирпичный ризикл (бой кирпича до 70 см, уплотнен послойно) + щебеночное покрытие из расчета эксплуатации автотранспорта от 40 тонн. Территория готова к застройке, вынесены силовые кабели по границам участка. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для строительства административного корпуса, цехов по сборке окон ПВХ и производству керамической плитки, бетоносмесительного узла.




Рублево за 15 млн руб! РЕКЛАМА
9 км от МКАД. Квартиры с отделкой и панорамным остеклением ЖК. Своя территория с лесом. 0% рассрочка на 4-8 мес!
Тел: +7 495 127-04-35

ООО «Сэитрал Групп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Я с <https://podolsk.dan.ru/sale/commercial/157500256/>

🔍 📄 ⭐

помещение под производство
Московская область, Подольск городской округ,
Подольск, Бронницкая ул., 3 [Показать на карте](#)

📄 Просмотр: все и ф. загрузки 📄 📄 📄 16 мая, 12:51

65 000 000 руб.
47 054 руб./кв. м, продажа

👤 Следить за изменением цены

+7 916 567-59-74

Пожалуйста скажите что вы читаете объявление на ЦИАН



Ежемесячный платеж
от 628 807 Р

Заполните заявку
и получите консультацию



📍 ЦИАН ID: 9719326

Об объекте

Площадь:	1 382 м²
Этаж:	1 из 2
Высота потолков:	3,90 м
Состояние:	ипловой ремонт
Верста:	на площадке
Парковка:	на территории, для легкового транспорта

О здании

Тип здания:	производственный комплекс
Участок:	3,5 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Фонд, формирование:	нет
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	гидрантная

Инфраструктура

• зонские помещения

Продается отапливаемый производственно-складской комплекс в г.Подольск по адресу: Подольск, ул. Бронницкая д.5, между Синферопольским и Варшавским мостом. Общая площадь объекта 1,382м², земельный участок 3,300м², всё в собственности. Помещение находится на отгороженной охраняемой территории, выделенная по адресу 300кВ, можно увеличивать за доплату, высота потолков 3,9м, интернет оптоволоконно, канализация центральная. Газовая труба находится на расстоянии 20м. Есть артезианская вода 4м³ в сутки. Полы наливные. Общая площадь 1382м². На территории выкопан асфальт, есть автоматические подземные ворота -2шт. Арендаторы долгосрочные в наличии.



Продажа производственных помещений МО. Жуковский
Производственные помещения с земельным участком на территории Жуковского.
Тел. (495) 909 00 00



Проект участка Чашинского
Участок в Солнечногорском р-не. Электричество, газ, водоснабжение. Участок под пром. склад.
Тел. (499) 372-48-82

72 990 000 РУБ. Производство на продажу
Окружная 2к, Подольск, Московская область
Подольск



Связаться с владельцем

8 902 419-54-73

Производственное помещение, 1805 м²

Продается здание производственного цеха общей площадью 1805 кв. м. по адресу Окружная 2к. Цех имеет огороженную территорию, расположен на земельном участке площадью 26 соток в собственности. В данный момент частично сдается в аренду. Предложение имеет срочность, так как данный объект реализуется в рамках ФЗ-127 "О несостоятельности (банкротстве)". Все интересующие вопросы вы можете задать по телефону.

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 72 990 000 РУБ.

Цена за м²: 40 438 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Производство

Площадь: 1805 м²

Дата обновления объявления: 19/05/2017

Дата публикации объявления: 19/05/2017

Номер в каталоге: 183556490

Расположение

Окружная 2к, Подольск, Московская область

ПРОДАЖА ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕГО ЗДАНИЯ В ПОДОЛЬСКЕ

лот № 9045

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ • ПОДОЛЬСК • УЛ БОЛЬШАЯ СЕРПУХОВСКАЯ • Д. 48/1



ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М² [R] \$ €	ЦЕНА ВСЕГО [R] \$ €
4558 м²	Р 41 027	Р 187 000 000

Продается отдельно стоящее здание в Подольске. Адрес: Большая Серпуховская ул., д.48/1. Первая линия домов.
 Общая площадь - 4558,9 кв.м. Год постройки - 1981г. 5 этажей. 2 отдельных входа.
 Соотношение помещений - требуется ремонт. Планировка - смешанная (залы, кабинеты). Высота потолков - 4,5м. Коммуникации - центральные. Электрическая мощность - 100кВт.
 Земельный участок: 5164 кв.м - в собственности.



ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Я <https://podolsk.dan.ru/rent/commercial/156962183/>

склад
 Московская область, Подольск городской округ,
 Подольск, Рошинская ул., 3 Показать на карте
36 Аннино, 20 км. на западе

2 000 000 руб. в месяц
 3 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 495 213-80 14

Поиск/Итоговые объявления/История объявлений/История

Тип аренды: **прямая**
 Срок аренды: **длительный**

Об объекте

Площадь: **8 000 м²**
 Этаж: **1 из 4**
 Высота потолка: **4 м**
 Состояние: **под чистовую отделку**

О здании

Тип здания: **производственное здание**
 Общая площадь: **8 000 м²**
 Этаж: **0-3 эт.**
 Категория: **действующий**
 Функционал: **производственный**
 Цепляемое: **центральное**

Инфраструктура

• **парковка**

Здание находится под склад или производство, территория Подольского филиала металлургического завода. Огороженная территория, КПП, проезд по пропускнику, удобная транспортная доступность, выезд на Симферопольское шоссе в Москву и область, высокая доступность для платформы Подольск-Курский железной дороги. Возможно сделать отдельный выезд на территорию завода. Помещение имеет производственную площадь и открытые помещения. На время обустройства предлагаются конусы. Лот: 236447



ТЦ Зелёный и Бугарская РЕКЛАМА
 Аренда торговых помещений от 1000 кв.м в новом ТЦ около метро и жд станции «Останкино». Первый год сдачи 50%.
 Тел: (495) 332-08-37



Площадь офисов ТЦ «Парк Легенд» РЕКЛАМА
 Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./кв. м. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.
 Тел: (495) 726-74-26

Я <https://podolsk.dan.ru/rent/commercial/155316586/>

склад
 Московская область, Подольск городской округ,
 Подольск, Комсомольская ул., 1 Показать на карте

1 800 000 – 1 800 000 руб. в месяц
 4 800 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 926 370-48-95

Поиск/Итоговые объявления/История объявлений/История

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

Об объекте

Площадь: **4 500 – 4 500 м²**
 Этаж: **1 из 1**
 Высота потолка: **12 м**

О здании

Тип здания: **двухэтажное здание**
 Этаж: **0**
 Общая площадь: **4 500 м²**

Проблема аренды не возникнет. Показываю причину отъезда не только собственнику, а другим клиентам

Аренда помещений под склад 4 500 кв.м по Вязовскому шоссе, Подольск, 20 км от МКАД.

Продаётся земельный участок площадью от 8 до 12 га. Паша - знаясь. Доступны водопровод и электричество. Свободна к аренде офисы в блоке 250 кв.м.

Блок находится на 1 эт. Высота потолка 12 м. Сетка колонн 4х12 м.

Отделанный, качественная вентиляция, канализация. То-есть объект под охраной, бесплатный выезд, интернет и телефония.



Аренда офисов от 38 кв.м РЕКЛАМА
 готовый БЦ Нью Бео. Новая жемчужина в районе 5 км от м. Кашицкая.
 Отличная инфраструктура.
 Тел: (495) 2019-999



Продажа помещений «Блод» РЕКЛАМА
 Небольшое помещение площадью от 35 кв.м. от 130 000 руб./кв.м.

Приложение 2

Документы оценщика.



Форма №

Р 3 0 0 0 3

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Сэнтрал Групп"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

Основной государственный регистрационный номер 1 0 3 7 7 8 9 0 1 3 6 1 3

01 декабря 2010 за государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

9 1 0 7 7 4 8 4 8 0 1 6 0

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве



Гришкова Т. В.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №013305950

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости



МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ
ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ
№ 22 ПО Г. МОСКВЕ
119038, Россия № 22 (по г. Москва)
Ш. Сахаровский пр., д. 14, г. Москва, 119034
Телефон: (495) 649-39-42, факс: (495) 649-39-45
E-mail: nfm022@nrcnalog.ru

ООО "Сэнтрал Груп"
ИНН/КПП: 7709518701/772201001
109316, РОССИЯ, Москва г. МЕЛЬНИКОВА ул., 1

22.11.2009 № 35/05/17
На № _____

Инспекция ФНС России № 22 по г. Москве, рассмотрев Ваше обращение по вопросу предоставления Уведомления о возможности применения упрощенной системы налогообложения, сообщает, что на основании заявления ООО "Сэнтрал Груп" (ИНН/КПП 7709518701/772201001) от 20.11.2009г. применяет УСН с 01.01.2010г., Уведомление о возможности применения упрощенной системы налогообложения № 1969 от 18.12.2009г., применяемый объект налогообложения – доходы.

*Заместитель начальника инспекции
Советник государственной
гражданской службы РФ 2 класса*

Романичева С.Г.

*Исп. Иванова И.С.
т.649-39-57, вест.14-215*

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости



Документ с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование») в соответствии с Законом Российской Федерации от 21.05.2016 № 100-ФЗ «Об определении рыночной (справедливой) стоимости» от 21.05.2016 № 100-ФЗ «Об определении рыночной (справедливой) стоимости»

ПОЛИС № 100 2447 00 16101 902342

страхованная гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

г. Москва

«17» мая 2016 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования гражданской ответственности оценщиком № 100 2447 00 16101 902342 от 17.05.2016 г. (далее - Договор страхования) о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Сэнтрал Груп»
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования по договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, является не противоречащее законодательству Российской Федерации имуществом интересам Страхователя связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО	ООО «Сэнтрал Груп»
ВИДЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫЕ СТРАХОВАТЕЛЕМ (ЗАСТРАХОВАННЫМ ЛИЦОМ)	Согласно п.2.3 Договора страхования
ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛЬ	Договор считается заключенным в пользу лица, которому может быть причинен вред (Выгодоприобретатель, даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственного за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем по договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имуществом интересам выгодоприобретателей, включая вред причиненный имуществу выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки в результате нарушения требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА	Не установлена.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ	Безналичным путем, одновременно в срок до 21.05.2016
СРОК СТРАХОВАНИЯ	С 00 часов «21» мая 2016 г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «20» мая 2017 г.
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ	Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. В случае противоречия условий, изложенных в настоящем Полисе, положениям Договора страхования, преимущественную силу имеют положения Договора страхования.

СТРАХОВЩИК:
ООО «БИН Страхование»

Подпись

Е.Н. Елишанов

Т 209990



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистотурский бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

19.05.2017 № 07-03101/17

на № 17/05-2 от 17.05.2017

Президенту Ассоциации
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

Каминскому А.В.

Хохловский пер, д. 13, стр. 1,
г. Москва, 109028

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «СРОО «ЭС»
Место нахождения некоммерческой организации	109028, г. Москва, Хохловский пер, д. 13, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Президент - Каминский Алексей Владимирович
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	28.10.2010
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0011

И.о. начальника Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

Лазарева Ольга Валерьевна
(495) 531-08-00 (11-93)
отпечатано в 10 экземплярах
экз. № 10

М.Г. Соколова



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.srossovet.ru, mail@srossovet.ru

**Выписка № 10694
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

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

о том, что

Блохов Павел Леонидович

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 21.04.2016 года за
регистрационным номером № 2008**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21.04.2016г.

Дата составления выписки 21.04.2016г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

21.04.2016 г.

№ 2008

Блохов
Павел Леонидович

Паспорт 46 08 481930, выдан ТП №1 в г. Одинцово ОУФМС России по Московской области в Одинцовском районе.
Дата выдачи 15.01.2009 г. Код подразделения 500-103

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 21.04.2016 г. за № 2008

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.02.2016 г.

Первый вице-президент

В. И. Лебединский

002008

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

ООО «Сэнтрал Груп»
 отчет № 35/05/17-Н/В об определении рыночной (справедливой) стоимости



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1706НВ40R0862

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - БЛОХОВ ПАВЕЛ ЛЕОНИДОВИЧ	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма	
Страховая премия	
1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион) рублей 00 копеек.	
1 000 руб. 00 коп. (Одна тысяча) рублей 00 копеек.	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,1%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «09» марта 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «09» марта 2017 г. по «08» марта 2018 г.
<p>Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2, - 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.</p> <p>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).</p>	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
 Российская Федерация, 121552,
 г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

М.П. **Ж.А. Ельчашнинова**

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва
 Дата выдачи 28/02/2017г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Москва

Национальное государственное учреждение
«Высшее профессиональное образование
«Московская финансово-промышленная академия»

ДИПЛОМ

ВСТ 5400672



Государственное
образовательное учреждение
«11 мая 2011»
г. Москва

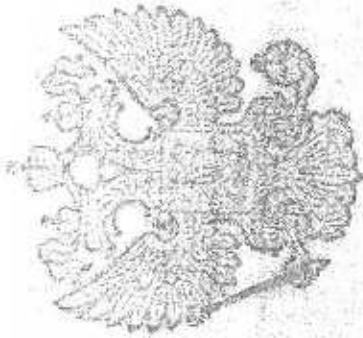
Паку Леонидовичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ
по специальности
«Финансы и кредит»



Handwritten signature



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 1343 11 мая 2011 года

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 35/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Приложение 3

Документы Заказчика.

На прилагаемом CD-диске