



Группа компаний **X-GROUP CORPORATION**

Телефон: **8 (495) 222-89-58**

E-mail: info@икс-групп.рф

Web: www.икс-групп.рф

ИНН/КПП: 7733675913/773301001

Отчет № ДЮ-131/1933

**об оценке рыночной стоимости
нежилых зданий, земельного участка расположенных
по адресу: Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, г. Ликино-
Дулево, ул. Коммунистическая, д 1а**

Период проведения оценки	03.09.2019 г. – 18.09.2019 г.
Дата составления Отчета:	18.09.2019 г.
Дата определения стоимости	03.09.2019 г.
Номер договора:	ДЮ-101/10012019 от 10.01.2019 г.
Заказчик:	ООО «ПАККАРТ»
Исполнитель:	ООО «ИКС-ГРУПП КОРПОРЕЙШН»

г. Москва, 2019 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №ДЮ-101/10012019 от 10.01.2019 г., специалисты ООО «ИКС-ГРУПП КОРПОРЕЙШН» произвели определение рыночной стоимости объектов оценки, состоящего из объектов недвижимости:

1. Нежилое здание, общей площадью 468,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:9455, адрес объекта: Московская обл, р-н Орехово-Зуевский, г Ликино-Дулево, ул Коммунистическая, д 1а
2. Земельный участок, общая площадь 7955 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0030803:7, адрес объекта: обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, г. Ликино-Дулево, ул. Коммунистическая, дом 1а
3. Нежилое здание, общей площадью 598,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:75306, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а
4. Нежилое здание, общей площадью 421,9 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:74928, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а
5. Нежилое здание, общей площадью 1027,8 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:72460, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а
6. Забор металлический профилированный лист длиной около 60 м высотой 1.7 м
7. Забор железобетонный из 9 плит. Ширина плиты 2 м.

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 03.09.2019 г.

Необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно, а только с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка объекта проведена, отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 03.09.2019 г., представлена в таблице ниже:

Таблица 1. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое здание, общей площадью 468,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:9455, адрес объекта: Московская обл, р-н Орехово-Зуевский, г Ликино-Дулево, ул Коммунистическая, д 1а	598 437
Земельный участок, общая площадь 7955 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0030803:7, адрес объекта: обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, г. Ликино-Дулево, ул. Коммунистическая, дом 1а	2 943 350

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое здание, общей площадью 598,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:75306, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а	764 444
Нежилое здание, общей площадью 421,9 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:74928, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а	538 942
Нежилое здание, общей площадью 1027,8 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:72460, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а	1 313 253
Забор металлический профилированный лист длиной около 60 м высотой 1.7 м	22 029
Забор железобетонный из 9 плит. Ширина плиты 2 м.	1 071
ИТОГ:	6 181 526

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

Генеральный
Карлов И.Л.

директор

ООО «ИКС-ГРУПП КОРПОРЕЙШН»

Оценщик
Осташова Т.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1.1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
1.2.ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	9
1.3.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	9
1.4.РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	13
1.5.ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
1.6.ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	18
2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	19
2.1.ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	19
2.2.ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКА НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	20
2.3.ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
2.4.ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	21
2.5.Цель оценки	22
2.6.ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ. ЗАДАЧА ОЦЕНКИ	22
2.7.ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ВИД СТОИМОСТИ.....	22
2.8.Дата оценки	23
2.9.Срок (период) проведения оценки	23
2.10.Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	23
3.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	25
3.1.ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	25
3.2.Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	25

4.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	26
5.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	28
5.1.ЗАКАЗЧИК	28
5.2.ИСПОЛНИТЕЛЬ	28
5.3.ОЦЕНЩИК И СПЕЦИАЛИСТ ИСПОЛНИТЕЛЯ	32
6.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
6.1.Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	33
6.2.Анализ достаточности и достоверности данных	33
6.2.1.Анализ достаточности информации.	34
6.2.2.Анализ достоверности информации.	34
6.2.3.Выводы	34
7.1. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	36
8.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	53
8.1.Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	53
8.1.1.Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 2019 г.	53
8.2.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	54
8.3.ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ДАТУ ОЦЕНКИ	54
8.4.Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки..	57

8.5.АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ, АРЕНДА С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	57
8.6.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.	57
10.1.ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	63
10.2.СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	65
10.3.ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	67
11.1.АЛГОРИТМ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ.....	70
11.2.РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	70
11.3.РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	84

1.1. Основные факты и выводы

1.2. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор на оказание услуг по оценке № ДЮ-101/10012019 от 10.01.2019 г.

1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит:

- 1 Нежилое здание, общей площадью 468,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:9455, адрес объекта: Московская обл, р-н Орехово-Зуевский, г Ликино-Дулево, ул Коммунистическая, д 1а
- 2 Земельный участок, общая площадь 7955 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0030803:7, адрес объекта: обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, г. Ликино-Дулево, ул. Коммунистическая, дом 1а
- 3 Нежилое здание, общей площадью 598,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:75306, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а
- 4 Нежилое здание, общей площадью 421,9 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:74928, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а
- 5 Нежилое здание, общей площадью 1027,8 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:72460, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а
- 6 Забор металлический профилированный лист длиной около 60 м высотой 1.7 м
- 7 Забор железобетонный из 9 плит. Ширина плиты 2 м.

В таблице ниже представлена краткая информация об объекте оценки.

Таблица 2. Общая информация об объекте оценки¹, основные факты и выводы

Наименование показателя	Значение показателя
Дата составления Отчета	18.09.2019 г.
Порядковый номер Отчета	В системе нумерации

¹

Наименование показателя	Значение показателя
	Исполнителя настоящий Отчет имеет ДЮ-131/1933
Определяемый вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости	03.09.2019 г.
Дата проведения осмотра	03.09.2019 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать для целей купли-продажи
Объектов оценки	1 Нежилое здание, общей площадью 468,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:9455, адрес объекта: Московская обл, р-н Орехово-Зуевский, г Ликино-Дулево, ул Коммунистическая, д 1а 2 Земельный участок, общая площадь 7955 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0030803:7, адрес объекта: обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, г. Ликино-Дулево, ул. Коммунистическая, дом 1а 3 Нежилое здание, общей площадью 598,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:75306, адрес объекта: Московская область,

Наименование показателя	Значение показателя
	Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а 4 Нежилое здание, общей площадью 421,9 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:74928, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а 5 Нежилое здание, общей площадью 1027,8 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:72460, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а 6 Забор металлический профилированный лист длиной около 60 м высотой 1.7 м 7 Забор железобетонный из 9 плит. Ширина плиты 2 м.
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1 Нежилое здание, общей площадью 468,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:9455, адрес объекта: Московская обл, р-н Орехово-Зуевский, г Ликино-Дулево, ул Коммунистическая, д 1а 2 Земельный участок,

Наименование показателя	Значение показателя
	общая площадь 7955 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0030803:7, адрес объекта: обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, г. Ликино-Дулево, ул. Коммунистическая, дом 1а 3 Нежилое здание, общей площадью 598,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:75306, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а 4 Нежилое здание, общей площадью 421,9 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:74928, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а 5 Нежилое здание, общей площадью 1027,8 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:72460, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а 6 Забор металлический профилированный лист длиной

Наименование показателя	Значение показателя
	около 60 м высотой 1.7 м 7 Забор железобетонный из 9 плит. Ширина плиты 2 м.
Адрес объектов	Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а
Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права на объект оценки	Право собственности – улучшения Право аренды – земельный участок
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН №13-00-4001/5001/2018-8143 от 27.12.2018 г. Выписка из ЕГРН №50-0-1-309/4405/2019-670 от 11.07.2019 г. Выписка из ЕГРН №50-0-1-309/4405/2019-668 от 11.07.2019 г. Кадастровый паспорт земельного участка №МО-14/ЗВ-557175 от 14 апреля 2014 г.
Правообладатель	ООО «ПАККАРТ»
Обременения прав	Нет
Первоначальная и остаточная стоимости по состоянию на дату	Отсутствуют

Наименование показателя	Значение показателя
оценки, руб.	

Более подробная характеристика объекта оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по определению рыночной стоимости объектов оценки были получены следующие результаты в рамках выбранных подходов:

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

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
Нежилое здание, общей площадью 468,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:9455, адрес объекта: Московская обл, р-н Орехово-Зуевский, г Ликино-Дулево, ул Коммунистическая, д 1а	598 437	Не применяется	Не применяется
Земельный участок, общая площадь 7955 кв.м., кадастровый номер:	Не применяется	2 943 350	Не применяется

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
50:24:0030803:7, адрес объекта: обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, г. Ликино-Дулево, ул. Коммунистическая, дом 1а			
Нежилое здание, общей площадью 598,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:75306, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а	764 444	Не применяется	Не применяется
Нежилое здание, общей площадью 421,9 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:74928, адрес объекта: Московская область,	538 942	Не применяется	Не применяется

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а			
Нежилое здание, общей площадью 1027,8 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:72460, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а	1 313 253	Не применяется	Не применяется
Забор металлический профилированный лист длинной около 60 м высотой 1.7 м	22 029	Не применяется	Не применяется
Забор железобетонный из 9 плит. Ширина плиты 2 м.	1 071	Не применяется	Не применяется

Обоснование отказа от использования соответствующих подходов представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 03.09.2019 г., представлена в таблице ниже:

Таблица 4. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое здание, общей площадью 468,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:9455, адрес объекта: Московская обл, р-н Орехово-Зуевский, г Ликино-Дулево, ул Коммунистическая, д 1а	598 437
Земельный участок, общая площадь 7955 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0030803:7, адрес объекта: обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, г. Ликино-Дулево, ул. Коммунистическая, дом 1а	2 943 350
Нежилое здание, общей площадью 598,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:75306, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а	764 444
Нежилое здание, общей площадью 421,9 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:74928, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский	538 942

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а	
Нежилое здание, общей площадью 1027,8 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:72460, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а	1 313 253
Забор металлический профилированный лист длиной около 60 м высотой 1.7 м	22 029
Забор железобетонный из 9 плит. Ширина плиты 2 м.	1 071
ИТОГ:	6 181 526

Результаты оценки могут быть использованы для предоставления в банк по инициативе Заказчика, в связи с установлением рыночной стоимости объекта оценки. Отчет об оценке не может быть использован по какому-либо иному назначению, кроме назначения, оговоренного заданием на оценку.

1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.

●Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.

2. Задание на оценку

2.1. Объект оценки

Оценке подлежат:

1 Нежилое здание, общей площадью 468,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:9455, адрес объекта: Московская обл, р-н Орехово-Зуевский, г Ликино-Дулево, ул Коммунистическая, д 1а

2 Земельный участок, общая площадь 7955 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0030803:7, адрес объекта: обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, г. Ликино-Дулево, ул. Коммунистическая, дом 1а

3 Нежилое здание, общей площадью 598,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:75306, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а

4 Нежилое здание, общей площадью 421,9 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:74928, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а

5 Нежилое здание, общей площадью 1027,8 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:72460, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а

6 Забор металлический профилированный лист длиной около 60 м высотой 1.7 м

7 Забор железобетонный из 9 плит. Ширина плиты 2 м.

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

Оценке подлежат:

1 Нежилое здание, общей площадью 468,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:9455, адрес объекта: Московская обл, р-н Орехово-Зуевский, г Ликино-Дулево, ул Коммунистическая, д 1а

2 Земельный участок, общая площадь 7955 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0030803:7, адрес объекта: обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, г. Ликино-Дулево, ул. Коммунистическая, дом 1а

3 Нежилое здание, общей площадью 598,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:75306, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а

4 Нежилое здание, общей площадью 421,9 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:74928, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а

5 Нежилое здание, общей площадью 1027,8 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:72460, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Ликино-Дулево, ул. Коммунистическая, д. 1а

6 Забор металлический профилированный лист длиной около 60 м высотой 1.7 м

7 Забор железобетонный из 9 плит. Ширина плиты 2 м.

2.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Характеристика объекта оценки представлена в разделе «6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

Таблица 5. Основные источники информации, позволяющие установить характеристики объекта оценки

п/п	Перечень документов
	Выписка из ЕГРН №13-00-4001/5001/2018-8143 от 27.12.2018 г.
	Выписка из ЕГРН №50-0-1-309/4405/2019-670 от 11.07.2019 г.
	Выписка из ЕГРН №50-0-1-309/4405/2019-668 от 11.07.2019 г.
	Кадастровый паспорт земельного участка №МО-14/3В-557175 от 14 апреля 2014 г.

Полный перечень использованных источников информации представлен в разделе «6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

2.3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

В настоящем Отчете оценивается право собственности на:

1 Нежилое здание, общей площадью 468,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:9455, адрес объекта: Московская обл, р-н Орехово-Зуевский, г Ликино-Дулево, ул Коммунистическая, д 1а

2Земельный участок, общая площадь 7955 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0030803:7, адрес объекта: обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, г. Ликино-Дулево, ул. Коммунистическая, дом 1а

3Нежилое здание, общей площадью 598,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:75306, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а

4Нежилое здание, общей площадью 421,9 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:74928, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а

5Нежилое здание, общей площадью 1027,8 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:72460, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а

6Забор металлический профилированный лист длиной около 60 м высотой 1.7 м

7 Забор железобетонный из 9 плит. Ширина плиты 2 м.

Подробный анализ прав, учитываемых при оценке, а также ограничения (обременения) этих прав, представлен в разделе «6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

2.4. Имущественные права на объект оценки

В настоящем Отчете оценивается право собственности на:

1Нежилое здание, общей площадью 468,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:9455, адрес объекта: Московская обл, р-н Орехово-Зуевский, г. Ликино-Дулево, ул. Коммунистическая, д. 1а

2Земельный участок, общая площадь 7955 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0030803:7, адрес объекта: обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, г. Ликино-Дулево, ул. Коммунистическая, дом 1а

3Нежилое здание, общей площадью 598,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:75306, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а

4Нежилое здание, общей площадью 421,9 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:74928, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а

5Нежилое здание, общей площадью 1027,8 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:72460, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а

6 Забор металлический профилированный лист длиной около 60 м высотой 1.7 м

7 Забор железобетонный из 9 плит. Ширина плиты 2 м.

Правообладателем объекта оценки является ООО «ПАККАРТ»

Подробный анализ прав, учитываемых при оценке, а также ограничения (обременения) этих прав, представлен в разделе «6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

2.5. Цель оценки

Целью оценки в рамках настоящего Отчета является определение рыночной стоимости объектов оценки.

2.6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. Задача оценки

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Результаты оценки предполагается использовать для целей купли-продажи.

2.7. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежат рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 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 цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок 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.

В Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», дается

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

Определения рыночной стоимости, приведенные в Федеральном законе и Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», по смыслу полностью аналогичны.

Таким образом, для целей и задач проведения настоящей оценки оценщик определяет рыночную и стоимость.

2.8. Дата оценки

Датой определения стоимости объекта оценки является 03.09.2019 г. Все расчеты выполнены на дату оценки.

2.9. Срок (период) проведения оценки

Работы по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились в период с 03.09.2019 г. по 18.09.2019 г.

2.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Выводы оценщика о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчете допущениями и условиями.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

- Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.

- Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщиках не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

- Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости.

- Оценку проводить в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога. За исключением зарегистрированных обременений в предоставленной документации.

- Заказчик не представил запрашиваемые документы на расчёты объекта оценки. В связи с этим оценщик сам рассчитывал объемы нежилых зданий, физический износ. Высота зданий была выбрана приблизительно, следовательно, объемы были посчитаны с небольшой погрешностью.

- Площадь забора так же была рассчитана с учетом небольшой погрешности, так как отсутствовали данные от Заказчика.

Перечень прочих допущений и ограничительных условий, использованных при проведении оценки, приведен в разделе «4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» настоящего Отчета об оценке.

3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

3.1. Информация о применяемых стандартах оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные НП СРО «Деловой Союз Оценщиков».

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл. ред.)

3.2. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

1. Определение дополнительных и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено².

2. Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, в целях настоящей оценки не требуются, стоимость определяется оценщиком в виде точного значения³.

2

ФСО № 3 п. 9.

3

ФСО № 7 п. 30.

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Выводы оценщика о стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в Отчете допущениями.

- Выводы оценщика о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчёте допущениями и условиями.

- Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.

- Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

- Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости.

- Оценку проводить в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога. За исключением зарегистрированных обременений в предоставленной документации.

- Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.

- Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.

- Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итогового значения стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и/или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете об оценке.

- В соответствии со схемой прохождения границ земельных участков, находящейся в приложении к настоящему отчету, видно, что на оцениваемом ЗУ находятся еще несколько объектов недвижимости и/или сооружений, которые не передаются в залог.

- Заказчик не представил запрашиваемые документы на расчёты объекта оценки. В связи с этим оценщик сам рассчитывал объемы нежилых зданий, физический износ. Высота зданий была выбрана приблизительно, следовательно, объемы были посчитаны с небольшой погрешностью.

- Площадь забора так же была рассчитана с учетом небольшой погрешности, так как отсутствовали данные от Заказчика.

Прочие ограничения указаны далее по тексту настоящего Отчета.

5. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике

5.1. Заказчик

Таблица 6. Реквизиты Заказчика

Заказчик	ООО «ПАККАРТ»
Реквизиты	Юридический адрес: 142062, Московская область, Домодедовский район, пгт. Агрогород «Заря Подмосковья» д. 61; ОГРН: 1035002004839; ИНН: 5009034204; КПП: 500901001; Р/сч 40702810920210000275 в Мордовском РФ АО ""Россельхозбанк"" к/сч 301018109000000000750; бик- 048952750

5.2. Исполнитель

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

Таблица 7. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Исполнитель	ООО «ИКС-ГРУПП КОРПОРЕЙШН» Юридический адрес: 121596, г. Москва, ул. Горбунова, д. 2 стр. 204, офис А802 Фактический адрес: 121596, г. Москва, ул. Горбунова, д. 2 стр. 204, офис А802
-------------	--

	Веб-сайт www.икс-групп.рф Телефон +7 (495) 222-89-58 ОГРН 5087746477650 от 24 ноября 2008 г. ИНН 7733675913 КПП 773101001 Банковские реквизиты "Сбербанк" (ПАО) г. Москва (Доп. офис №9038/01829) Р/сч 40702810638000120362; К/с 30101810400000000225; БИК 044525225 Генеральный директор Карлов Игорь Леонидович Наименование страховщика юр. лица ООО «Абсолют Страхование» Номер договора страхования юр. лица 020—073-002962/18 Сумма по договору страхования юр. лица 100 000 000 Период страхования юр. лица 12 октября 2018 г. по 11 октября 2019 г. Член Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений» (регистрационный номер 94 от 31.10.2017г.) Является действительным Членом Некоммерческого партнерства
--	--

	"Федерация Судебных Экспертов» (№0047 от 10.10.2018г.).
Сведения об оценщике - Осташова Татьяна Владимировна	Диплом КУ № 60016 от 27.08.2013 г. выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Ульяновский государственный технический университет»
	Экономист (Диплом КУ № 60015 от 27.08.2013 г. выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Ульяновский государственный технический университет»
	Диплом ПП №984788 о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости бизнеса (предприятия) от 26 сентября 2008 г.
	Удостоверение о повышении квалификации № ОД-003/14 по программе «Оценочная деятельность»
	Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №011314-1 от 24 апреля 2018 г.

	ООО «Абсолют Страхование» №022-073-003886/19 от 12 июля 2019 г. по 11 июля 2020 г. Страховая сумма 5 000 000 руб. (Пять миллионов) рублей
	Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой союз оценщиков» (№ по реестру 0662 от 15.11.2013г.)
	Местонахождение Оценщика: 121596, г. Москва, ул. Горбунова, д. 2 стр. 204, офис А802, Веб-сайт www.икс-групп.рф , телефон +7 (495) 222-89-58
	Сведения о независимости оценщика - Настоящим оценщиком подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте

	оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
	Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
	Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
	Стаж работы в оценочной деятельности с 2006 г., 12 лет

5.3. Оценщик и специалист Исполнителя

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее и профессиональное образование в области оценочной деятельности.

В таблицах ниже приведены данные оценщика, участвовавшего в выполнении работ.

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «ИКС-ГРУПП КОРПОРЕЙШН», а также сторонние специалисты не привлекались.

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

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

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

Таблица 8. Основные источники информации, позволяющие установить характеристики объекта оценки

п/п	Перечень документов
	Выписка из ЕГРН №13-00-4001/5001/2018-8143 от 27.12.2018 г.
	Выписка из ЕГРН №50-0-1-309/4405/2019-670 от 11.07.2019 г.
	Выписка из ЕГРН №50-0-1-309/4405/2019-668 от 11.07.2019 г.
	Кадастровый паспорт земельного участка №МО-14/ЗВ-557175 от 14 апреля 2014 г.

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

6.2. Анализ достаточности и достоверности данных

«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».

«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 являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности)».

6.2.1. Анализ достаточности информации.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

6.2.2. Анализ достоверности информации.

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости Объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

6.2.3. Выводы

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

Оценщик считает собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

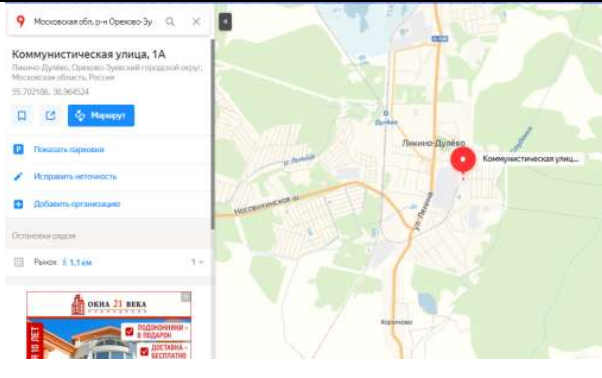
7. Сведения об объекте оценки

7.1. Характеристика местоположения объектов оценки

Единый оцениваемый объект недвижимости расположен по адресу: Московская обл, р-н Орехово-Зуевский, г Ликино-Дулево, ул Коммунистическая, д 1а

Краткая характеристика местоположения объекта оценки представлена в Таблице, представленной ниже.

Таблица 9. Местоположение объекта оценки

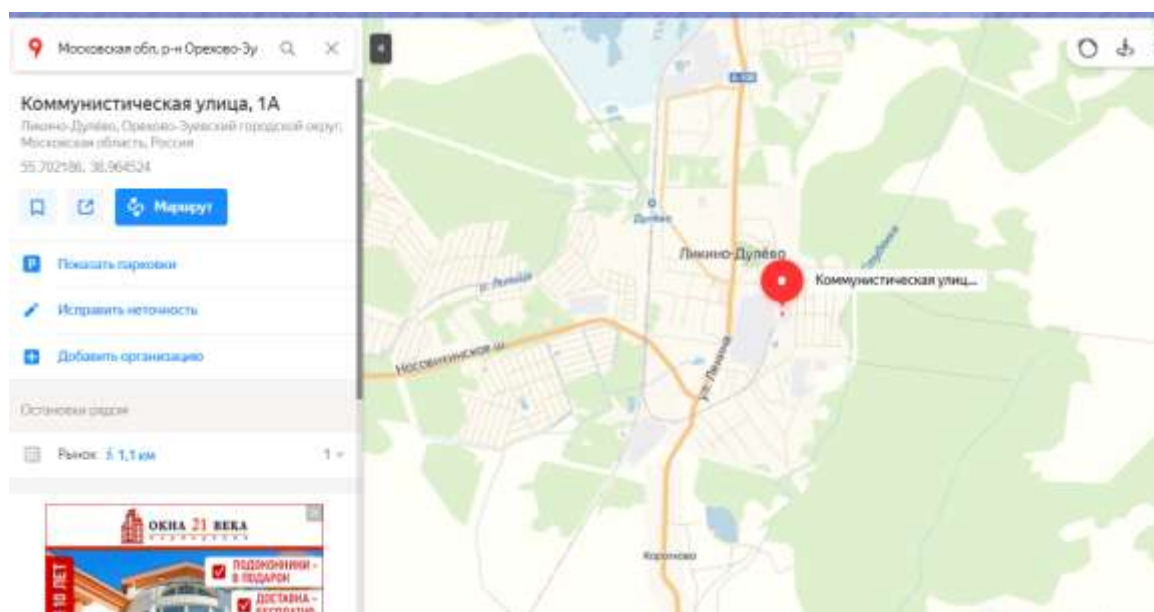
Наименование показателя	Значение показателя
Адрес местоположения	Московская обл, р-н Орехово-Зуевский, г Ликино-Дулево, ул Коммунистическая, д 1а
Расположение относительно основных магистралей	Оцениваемый объект расположен в 94 км от Горьковское шоссе
Тип застройки окружения	Застройка окружения объекта оценки выражена объектами нежилой недвижимости
Плотность застройки	менее 60%
Местоположение объекта оценки на фрагменте карты Московской области	

Краткая характеристика г. Ликино-Дулево Московской области⁴

Г. Ликино-Дулево — город на востоке Московской области, входит в Орехово-Зуевский городской округ. Расположен в 78 км восточнее Москвы по Носовихинскому шоссе и в 7 км южнее города Орехово-Зуево. В черте города — железнодорожная станция Дулёво.

⁴

Близлежащие населённые пункты: деревни Кабаново, Кудыкино, Коротково, Ионово. Население — 29 036[1] чел. (2019).



Месторасположение объекта оценки

7.2. Характеристика объекта оценки

Характеристики объекта оценки приняты на основании фотоматериалов, документации предоставленной Заказчиком и бесед с представителями Заказчика. Полный перечень документов, на основании которых проведена оценка, представлен в разделе «6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Характеристика объектов оценки представлена в следующих таблицах.

Таблица 10. Характеристика нежилого здания, общей площадью 468,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:9455, адрес объекта: Московская обл, р-н Орехово-Зуевский, г Ликино-Дулево, ул Коммунистическая, д 1а

Тип здания	Склад
Кадастровый (условный) номер	50:24:0000000:9455
Год постройки	Данные заказчик не предоставил
Общий физический износ, %	68 (оценщик сам рассчитывал износ)
Вид права	Собственность

Правообладатель	ООО «ПАККАРТ»
Общая площадь всех частей здания, кв. м (согласно БТИ)	468,3
Объем, куб.м.	2062 (оценщик сам рассчитывал объем $V = S_{\text{общ}} * (h_{\text{э}} + h_{\text{пер}})/K$)
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН
Количество этажей	1
Подземный этаж	Нет
Наличие чердака/мансарды	Нет
Соответствие планировки дома поэтажному плану	Соответствует
Материал стен	Из прочих материалов
Внутренняя отделка	Неудовлетворительная (исходя из фотоматериалов)
Наружная отделка	Ветхое состояние (исходя из фотоматериалов)
Коммуникации внутридомовые	Требуют ремонта, неудовлетворительное состояние
Текущее использование	Склад

Таблица 12. Характеристика нежилого здания, общей площадью 598,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:75306, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а

Тип здания	Склад
Кадастровый (условный) номер	50:24:0000000:75306

Год постройки	Данные заказчик не предоставил
Общий физический износ, %	68 (оценщик сам рассчитывал износ)
Вид права	Собственность
Правообладатель	ООО «ПАККАРТ»
Общая площадь всех частей здания, кв. м (согласно БТИ)	598,3
Объем, куб.м.	2634 (оценщик сам рассчитывал объем $V = S_{\text{общ}} * (h_{\text{эт}} + h_{\text{пер}}) / K$)
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН
Количество этажей	1
Подземный этаж	Нет
Наличие чердака/мансарды	Нет
Соответствие планировки дома поэтажному плану	Соответствует
Материал стен	Из прочих материалов
Внутренняя отделка	Неудовлетворительная (исходя из фотоматериалов)
Наружная отделка	Ветхое состояние (исходя из фотоматериалов)
Коммуникации внутридомовые	Требуют ремонта, неудовлетворительное состояние
Текущее использование	Склад

Таблица 13. Характеристика нежилого здания, общей площадью 421,9 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:74928, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а

Тип здания	Капуст хранилище
Кадастровый (условный) номер	50:24:0000000:74928
Год постройки	Данные заказчик не предоставил
Общий физический износ, %	68 (оценщик сам рассчитывал износ)
Вид права	Собственность
Правообладатель	ООО «ПАККАРТ»
Общая площадь всех частей здания, кв. м (согласно БТИ)	421,9
Объем, куб.м.	1857 (оценщик сам рассчитывал объем $V = S_{\text{общ}} * (h_{\text{э}} + h_{\text{пер}}) / K$)
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН
Количество этажей	1
Подземный этаж	Нет
Наличие чердака/мансарды	Нет
Соответствие планировки дома поэтажному плану	Соответствует
Материал стен	Из прочих материалов
Внутренняя отделка	Неудовлетворительная (исходя из фотоматериалов)

Наружная отделка	Ветхое состояние (исходя из фотоматериалов)
Коммуникации внутридомовые	Требуют ремонта, неудовлетворительное состояние
Текущее использование	Капуст хранилище

Таблица 14. Характеристика нежилого здания, общей площадью 1027,8 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:72460, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а

Тип здания	Склад
Кадастровый (условный) номер	50:24:0000000:72460
Год постройки	Данные заказчик не предоставил
Общий физический износ, %	68 (оценщик сам рассчитывал износ)
Вид права	Собственность
Правообладатель	ООО «ПАККАРТ»
Общая площадь всех частей здания, кв. м (согласно БТИ)	1027,8
Объем, куб.м.	4525 (оценщик сам рассчитывал объем $V = S_{\text{общ}} * (h_{\text{эт}} + h_{\text{пер}}) / K$)
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН
Количество этажей	1
Подземный этаж	Нет
Наличие чердака/мансарды	Нет

Соответствие планировки дома поэтажному плану	Соответствует
Материал стен	Из прочих материалов
Внутренняя отделка	Неудовлетворительная (исходя из фотоматериалов)
Наружная отделка	Ветхое состояние (исходя из фотоматериалов)
Коммуникации внутридомовые	Требуют ремонта, неудовлетворительное состояние
Текущее использование	Склад

Таблица 15. Характеристика земельного участка, общей площадью 7955 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0030803:7, адрес объекта: обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, г. Ликино-Дулево, ул. Коммунистическая, дом 1а

Наименование показателя	Значение показателя
Площадь земельного участка, кв.м	7955
Кадастровый номер	50:24:0030803:7
Адрес земельного участка	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, г. Ликино-Дулево, ул. Коммунистическая, дом 1а
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения складов
Имущественные права	Право собственности
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН
Существующие ограничения (обременения) права	Нет

Наименование показателя	Значение показателя
Характеристика	Ровный
Наличие строений	В наличии
Благоустройство территории	Благоустроен
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация,
Информация об износе и устареваниях	Износ и устаревание не свойственны

Забор металлический профилированный лист длиной около 60 м высотой 1.7 м. Общая площадь 102,0 кв.м.

Забор железобетонный из 9 плит. Ширина плиты 2 м. Общая площадь 30,6 кв.м.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

Информация о текущем использовании объекта оценки

В результате изучения предоставленных документов можно определить, что текущее использование объекта оценки – Для размещения складов (земельный участок). Склад. Капустохранилище.

Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

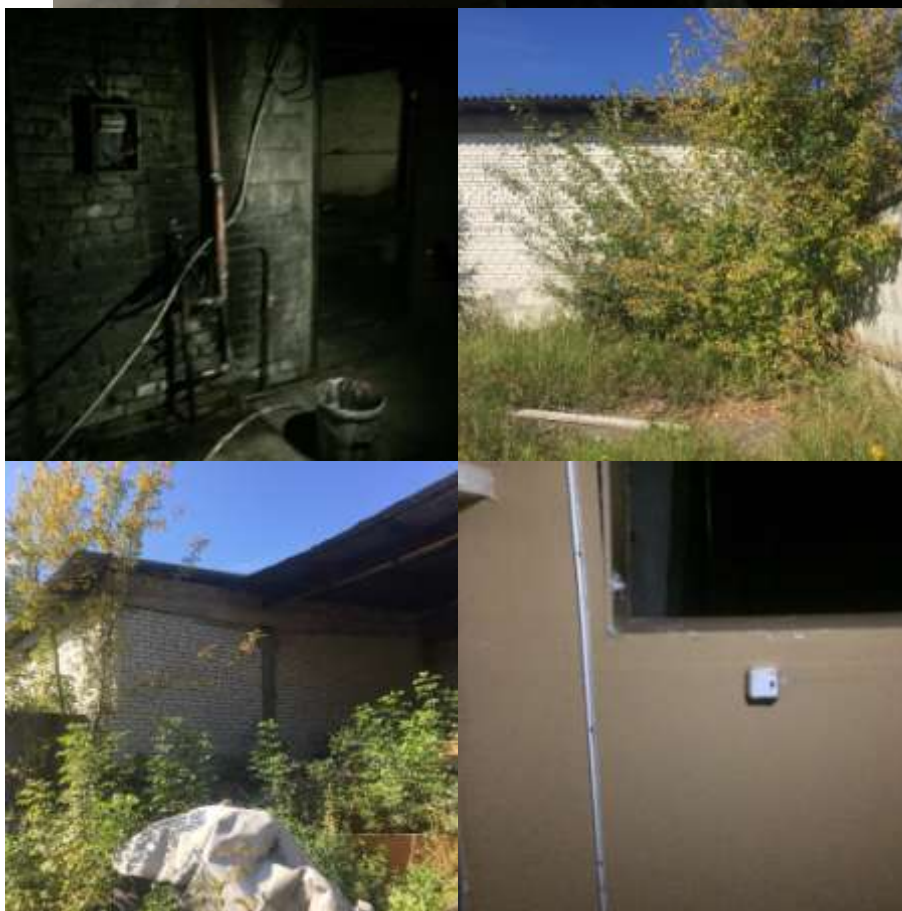
ФОТОМАТЕРИАЛЫ



**Земельный участок, общая площадь 7955 кв.м., кадастровый номер:
50:24:0030803:7, адрес объекта: обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, г. Ликино-
Дулево, ул. Коммунистическая, дом 1а**



**Нежилое здание, общей площадью 468,3 кв.м., кадастровый номер:
50:24:0000000:9455, адрес объекта: Московская обл, р-н Орехово-Зуевский, г Ликино-
Дулево, ул Коммунистическая, д 1а**



**Нежилое здание, общей площадью 1027,8 кв.м., кадастровый номер:
50:24:0000000:72460, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район,
г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а**



**Нежилое здание, общей площадью 421,9 кв.м., кадастровый номер:
50:24:0000000:74928, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район,
г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а**



**Нежилое здание, общей площадью 598,3 кв.м., кадастровый номер:
50:24:0000000:75306, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район,
г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а**

8. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

8.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

8.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 2019 г.

Картина экономики. Апрель 2019⁵

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота. В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1кв19 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений. Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов). Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности. В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта. Российский рубль в январе–апреле стал

5

лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня. С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

На момент оценки единый объект оценки, используется в качестве склада, капустохранилище. Земельный участок - Для размещения складов

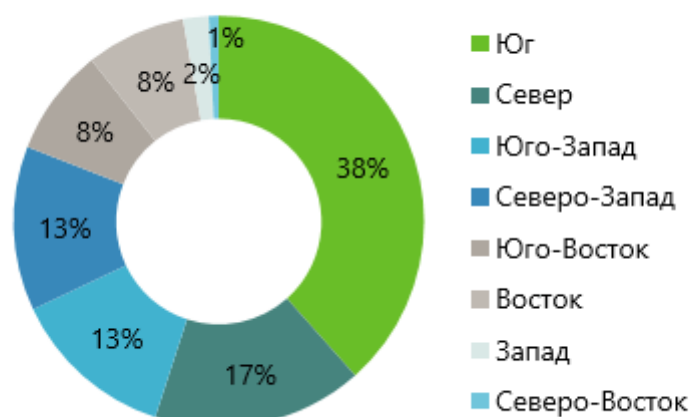
8.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области дату оценки⁶

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги прошедшего 2018 года на рынке складской недвижимости Московского региона. Объем сделок со складами составил около 1,8 млн кв.м, что является историческим максимумом.

Около 38% от общего объема сделок (или порядка 686 000 кв.м) в 2018 года были заключены с объектами на южном направлении Московского региона, около 17% (или порядка 300 000 кв.м) – на северном, по 13% – на юго-западном (232 000 кв.м) и северо-западном (231 000 кв.м) направлениях Московского региона.

6

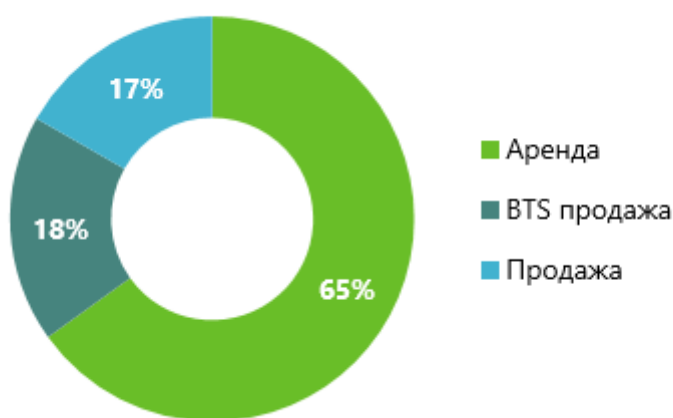
Распределение сделок по аренде/покупке складов по направлению



По итогам 2018 года наибольший объем сделок со складами был заключен в готовых зданиях – около 82%, из которых 65% (или порядка 1 175 000 кв.м) – сделки по аренде в готовых зданиях, 17% (или около 303 000 кв.м) – сделки по продаже готовых зданий, остальные 18% (или около 328 000 кв.м) – сделки по строительству складских комплексов в формате built-to-suit.

Средний размер сделки по аренде склада в готовом здании в 2018 году составил 10 500 кв.м, что почти на 1000 кв.м больше среднего размера сделки в 2017 году, который составлял 9700 кв.м. Средний размер BTS сделки в 2018 году был на уровне около 47 000 кв.м, что почти в 2 раза меньше среднего размера BTS сделки в 2017 года (89 000 кв.м). Существенное снижение среднего размера BTS сделки объясняется тем, что в 2017 году было заключено меньше, но большей площадью, а в 2018 году, наоборот, больше сделок, но меньшей площадью.

Распределение сделок со складами по типу, 2018 год



В 2018 году на рынке складской недвижимости Московского региона было заключено 129 сделок, что на 25% больше, чем в 2017 году. Количество сделок по аренде в готовых складских комплексах в 2018 году составило 112 (против 85 сделок в 2017 году), 10 сделок по продаже готовых зданий (против 9 сделок в 2017 году), 7 сделок по строительству складских комплексов в формате built-to-suit (против 3 сделок в 2017 году).

Наибольшую долю в структуре спроса на складскую недвижимость по итогам 2018 году сформировал сегмент розничной торговли – 36% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет более 640 000 кв.м. Крупнейшими сделками в данном сегменте стали подписание договоров на строительство собственных распределительных центров площадью около 140 000 кв.м и 72 000 кв.м компаниями Leroy Merlin и «Лента», соответственно. Строительство объектов осуществляет компания PNK Group.

Второе место в структуре спроса сформировал производственный сегмент, объем сделок в котором по итогам 2018 года составил около 320 000 кв.м. Одними из крупнейших

сделок в данном сегменте стали аренда производителем тепло- и звукоизоляционных материалов Rockwool более 25 000 кв. м в логистическом парке «Ногинск», подписание девелопером «А Плюс Девелопмент» договора на строительство склада в формате built-to-suit в аренду площадью около 14 000 кв.м с японским производителем грузовых автомобилей Hino Motors.

В сегменте транспорта и логистики, который сформировал около 15% от общего объема спроса, крупнейшей сделкой по аренде стало подписание договора между логистическим оператором ID Logistics и PNK Group на аренду около 37 000 кв.м в «PNK Парке Валищево»

Распределение сделок со складами по профилю арендаторов/покупателей, 2018 год



Примеры крупнейших сделок со складами в Московском регионе в 2018 году

Год	Квартал	Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект / расположение	Общая площадь (кв.м)	Тип сделки
2018	Q3	Leroy Merlin	Розничная торговля	Логистический комплекс «Белый Раст»	140 000	BTS продажа
2018	Q4	«Лента»	Розничная торговля	«PNK Парк Валищево»	71 600	BTS продажа
2018	Q3	«Детский Мир»	Розничная торговля	«PNK Парк Бекасово»	62 000	BTS продажа
2018	Q2	«Ашан»	Розничная торговля	«Южные врата»	53 000	Аренда
2018	Q1	«ВкусВилл»	Розничная торговля	«PNK Северное Шереметьево», склад «Дикси»	52 000	Аренда
2018	Q1	«Максидом»	Розничная торговля	«Нидан»	41 491	Продажа
2018	Q1	Logistic-N/DNS Retail	Розничная торговля	«Атлант Парк»	39 253	Аренда
2018	Q4	«Восток-Запад»	Дистрибуция	Складской комплекс «Ногинск»	22 100	Аренда
2018	Q1	Real Pro	Производство	З/у в Клину («А Плюс Девелопмент»)	20 000	BTS продажа
2018	Q2	Tmall	Online-торговля	«Южные врата»	20 000	Аренда
2018	Q2	OZON	Online-торговля	«Ленинградский терминал»	18 200	Аренда
2018	Q2	Hitachi Construction Machinery Eurasia	Производство	«Никольское»	16 985	Аренда
2018	Q2	«Алиди»	Дистрибуция	«PNK Парк Валищево»	14 500	Аренда

По прогнозам аналитиков Knight Frank, в 2019 году объем спроса на качественную складскую недвижимость в Московском регионе сохранится на высоком уровне и к концу года составит 1,2-1,4 млн кв.м. В структуре спроса существенных изменений также, вероятнее всего, не произойдет, основной объем сделок традиционно будет приходиться на ритейлеров, которые продолжают арендовать и строить складские комплексы в Московском регионе как для обслуживания offline магазинов, так и для online каналов продаж.

По словам директора департамента складской и индустриальной недвижимости Knight Frank Сергея Кузичева, 2018 год был очень активным с точки зрения спроса, и в 2019 году

активность потенциальных арендаторов сохранится. При этом важно отметить, что сделок становится больше в количественном отношении, а вот средний размер арендуемой площади сокращается. Например, если посмотреть на ретроспективную динамику, средний размер сделки по аренде в 2013 году составлял 15 200 кв.м, а по итогам 2018 года – 10 600 кв.м. В 2019 году данная тенденция на складском рынке может сохраниться.

8.4. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами Московской области. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, аренда с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект

Оценщик провёл анализ рынка предложений по продаже нежилых зданий, земельных участков, расположенных в Московской области, Орехово-Зуевский район. Результаты анализа представлены ниже.

По отдельным сегментам на рынках аренды и продажи наблюдалась следующая картина:

Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что стоимость нежилых зданий, по состоянию на дату оценки варьируется в диапазоне от 1 000 до 25 000 руб./м². (в зависимости от ремонта и состояния)

Анализируя данные о величинах арендной ставки в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость земельных участков по состоянию на дату оценки варьируется в диапазоне от 150 руб. кв.м. до 700 руб. кв.м.

Источник: база данных <https://yaroslavl.cian.ru>, <https://www.avito.ru/>, <https://www.domofond.ru>

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

На фоне рекордного за последние 5 лет роста строительства новых площадей во всех сегментах коммерческой недвижимости, рост объема рынка продажи коммерческой недвижимости в 2019 году также оказался гораздо выше показателя 2018 года.

Рост объема предложения на рынке продажи был гораздо выше, чем на рынке аренды: в то время, как уровень роста ставок и цен был в основном сопоставимым.

Факторами, замедляющими развитие рынка, являлись: отсутствие существенного роста в экономике, отток капитала и неопределенность будущих темпов экономического развития.

По отдельным сегментам на рынках аренды и продажи наблюдалась следующая картина:

Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что стоимость нежилых зданий, по состоянию на дату оценки варьируется в диапазоне от 1 000 до 25 000 руб./м². (в зависимости от ремонта и состояния)

Анализируя данные о величинах арендной ставки в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость земельных участков по состоянию на дату оценки варьируется в диапазоне от 150 руб. кв.м. до 700 руб. кв.м..

9. Анализ наиболее эффективного использования

Под наиболее эффективным использованием понимается законное использование собственности, которое обеспечивает ей наивысшую текущую стоимость.

Определение наиболее эффективного использования – это процесс сужения круга поиска для нахождения максимально эффективного использования собственности.

Существуют четыре основных критерия наиболее эффективного использования:

- юридически возможное: рассмотрение только тех способов использования, которые разрешены законодательно;
- физически возможное: рассмотрение наиболее реальных способов использования Объекта в данном месте;
- осуществимое с финансовой точки зрения: с учетом физической возможности и юридической правомерности рассмотрение того использования, которое будет давать приемлемый доход владельцу Объекта;
- максимально эффективное: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется:

- для участка земли как свободного;
- для участка земли с существующими улучшениями.

9.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Юридически возможное использование

Федеральные законодательные акты России и Субфедеральные законодательные акты Московской области содержат определенные ограничения в использовании участка (установленная категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения складов).

Физически возможное использование

Анализ физически возможного использования земельного участка проводился на основе данных заказчика и предоставленного фотоматериала.

Физические характеристики участка в пределах имеющих место площадей не накладывают ограничений на его возможное использование.

Финансовая целесообразность использования

Для размещения складов.

Максимально эффективное использование

Земельный участок расположен в Орехово-Зуевский районе. Окружение земельного участка – производственная застройка, на территории района функционируют объекты инфраструктуры, имеются хорошие подъездные пути.

На основе этих данных можно предположить, что земельный участок целесообразно использовать для размещения складов.

Вывод: Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного – для размещения складов.

9.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями

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

Физически возможное использование

Физически возможный вариант использования следует из характеристик здания, его технического состояния, а также инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка.

Наилучшим с точки зрения физической возможности является использование здания в целях проживания.

Финансовая целесообразность использования

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

С финансовой точки зрения объект оценки целесообразно использовать для проживания.

Максимально эффективное использование

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемый земельный участок с улучшениями обеспечивает максимальную продуктивность в варианте жилого дома.

Вывод: Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями – для размещения складов.

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

- юридическая правомочность — все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования, наличие долгосрочных договоров аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

Анализ наиболее эффективного использования недвижимости проводится в один этап: на первом анализируются варианты использования земельного участка как условно свободного.

Учитывая, что в рамках настоящего Отчета проводится оценка земельного участка, без расположенных на нем улучшений, Оценщик при проведении анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки, проводит только анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного.

При анализе возможных вариантов использования Оценщик учитывал выводы, сделанные в разделе 2 настоящего Отчета.

На первом этапе исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

Следовательно, в результате анализа наиболее эффективного использования объекта, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием его использование по его прямому функциональному назначению: *склад, производство*

10. Обзор подходов к оценке недвижимости

10.1. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что осведомленный покупатель не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта одинаковой полезности.

Затратный подход базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к полученному результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого Объекта.

Общая модель затратного подхода имеет вид:

$$PC_{3П} = 3З + 3C_y - И_n$$

где:

$PC_{3П}$ – рыночная стоимость имущества, рассчитанная затратным подходом;

$3З$ – затраты на приобретение земельного участка;

$3C_y$ – затраты на строительство улучшений земельного участка;

$И_n$ – накопленный (совокупный) износ объекта оценки

Методы определения стоимости земельного участка

При оценке рыночной стоимости земельных участков в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.6002 №568-р, используются следующие методы: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

- Метод сравнения продаж – расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.
- Метод выделения – расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.
- Метод распределения – расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
- Метод капитализации земельной ренты – расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

- Метод остатка – расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, определенной как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени, и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени.
- Метод предполагаемого использования – расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Определение стоимости строительства улучшений

Затратный подход включает в себя различные методы определения стоимости строительства улучшений:

- Метод единичных расценок – заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализе и переработке оценщиком существующих смет на данное здание. Основой для применения метода являются подробные сводки объемов СМР. Известно несколько разновидностей данного метода: ресурсный, базисно-индексный, а также их разновидности. При этом методе используются справочники типа ГЭСН-6001 и разработанные на их основе территориальные элементные строительные нормы.
- Метод укрупненных элементных показателей стоимости – расчет стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов здания: фундаментов, стен, перекрытий, инженерного оборудования и т.д. При этом методе используются справочники типа УПБС ВР или УСН ВР, Справочники оценщика «Ко-Инвест» «Стоимость конструктивных элементов» и др.
- Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы) – основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового строения. При этом методе используются данные о строительных подрядах на возведение подобных зданий, справочники типа УПСС и УПВС, Справочники оценщика фирмы «Ко-Инвест»: «Жилые здания», «Промышленные здания», «Складские здания» и др.
- Метод объектов-аналогов – аналогичен предшествующему с той лишь разницей, что им определяется стоимость объекта оценки непосредственным сравнением с объектами-аналогами из банков данных объектов-аналогов, с проведением необходимых корректировок.

Определение накопленного (совокупного) износа

Для определения величины накопленного износа могут применяться следующие методы:

- Метод сравнения продаж – величина накопленного износа определяется как разница между стоимостью нового строительства и стоимостью продажи улучшений на дату проведения оценки.

- Метод экономической жизни – накопленный износ определяется как доля нового строительства, определяемая отношением эффективного возраста к общей экономической жизни объекта.
- Модифицированный метод экономической жизни – определяет накопленный износ, как долю стоимости нового строительства с учетом исправимого физического износа, определяемую отношением эффективного возраста к общей экономической жизни объекта.
- Метод разбивки – определяет отдельно величину каждой составляющей накопленного износа, в том числе:
 - Физический износ – устранимый (отложенный ремонт) и неустранимый;
 - Функциональный износ – устранимый и неустранимый;
 - Экономический (внешний) износ.

Общая величина накопленного износа определяется как сумма величин износа по всем позициям разбивки.

Математическое обобщение результатов расчета составляющих при расчете накопленного износа объекта оценки в рамках метода разбивки имеет вид:

- в относительном выражении

$$I_{Н\%} = 1 - (1 - I_{Физ\%}) + (1 - I_{Фун\%}) + (1 - I_{ЭК\%})$$

- в абсолютном выражении

$$I_{Н} = I_{Физ} + I_{Фун} + I_{ЭК}$$

где:

$I_{Н}$ – накопленный износ, руб.

$I_{Физ}$ – физический износ, руб.

$I_{Фун}$ – функциональный износ, руб.

$I_{ЭК}$ – экономический (внешний) износ, руб.

- Нормативный метод – определяет накопленный износ как отношение фактического срока службы (ФС) к нормативному (НСС).

$$I_{Н} = (ФС/НСС)$$

10.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

В основе сравнительного подхода лежат два метода:

- Метод сравнения продаж.
- Метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, который гласит, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации.

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках метода сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. подробное исследование рынка с целью получения необходимой информации, имеющей отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение аналогов и проверка информации по каждому из них (о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки);
3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки цен продаж (предложений о продаже) по каждому дому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
4. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Метод мультипликатора валовой ренты предполагает расчет мультипликатора валовой ренты.

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД) или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения данного метода необходимо:

1. оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
2. определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;
3. умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

10.3. Доходный подход

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

Метод прямой капитализации – подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Основные этапы оценки недвижимости методом капитализации дохода объекта недвижимости, обобщенно можно представить в следующем виде:

1. Рассчитывается потенциальный валовой доход, генерируемый недвижимостью. Он представляет собой общий валовой доход от недвижимости при ее 100%-ной сдаче в аренду.

$$ПВД = S C_a,$$

где:

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.;

C_a – арендная ставка за 1 кв.м.

Как правило, величина арендной ставки зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций и т.д.

2. Далее определяется действительный валовой доход (ДВД – доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной).

$$ДВД = ПВД - \text{потери}$$

3. Затем необходимо определить денежный поток, который впоследствии капитализируется с целью определения рыночной стоимости объекта. Это может быть чистый операционный доход; чистая операционная прибыль; действительный валовой доход, очищенный от определенных расходов, связанных с объектом оценки и т.п.
4. Затем определяется коэффициент капитализации (норма дохода, которая отражает взаимосвязь между годовой суммой поступлений от арендной платы, и стоимостью объекта недвижимости). Он определяется в зависимости от выбранного для капитализации денежного потока и исходя из общеэкономических, политических и других условий страны с учетом конкретных рисков вложения в данный объект недвижимости.
5. Рассчитывается рыночная стоимость недвижимости путем деления определенного в пункте 3 годового денежного потока на коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков – позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Определение обоснованной стоимости с применением метода дисконтирования денежных потоков можно разделить на несколько этапов:

1. Составляется прогноз потока будущих доходов в прогнозный период.
2. Рассчитывается стоимость оцениваемого объекта недвижимости на конец периода прогнозного периода, т. Е. стоимость предполагаемой продажи (реверсии), даже если в действительности продажа не планируется.
3. Выводится ставка дисконта для оцениваемой недвижимости на существующем рынке.

Производится приведение будущей стоимости доходов в прогнозный период и прогнозируемой стоимости реверсии к текущей стоимости. Стоимость недвижимого имущества определяется суммированием текущей стоимости периодического потока доходов и текущей стоимости реверсии.

10.4. Обоснование выбора подходов для определения стоимости объекта оценки

Затратный подход

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости.

По мнению оценщика, применение затратного подхода возможно в случае наличия достаточного объема информации и при соблюдении следующих условий:

- с момента ввода объекта в эксплуатацию постройки прошло менее 5 (пяти) лет.
- в распоряжении Оценщика имеется расчетно-сметная документация на недвижимое имущество, права на которое оцениваются, и/или документально подтвержденные данные о затратах, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию оцениваемого объекта, и/или официальная статистическая/аналитическая информация о стоимости строительства аналогичных объектов.

Затратный подход применяется при расчете рыночной стоимости нежилых зданий.

Сравнительный подход

Практическое применение сравнительного подхода предполагает наличие эффективно функционирующего рынка и разнообразной информации о нем. Трудность в использовании данного подхода для оценки собственности заключается в нахождении достаточного количества достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация.

Проведенный анализ рыночной ситуации позволил получить необходимое количество данных с предложениями о продаже сопоставимых объектов, что позволило применить сравнительный подход к оценке земельного участка.

Нежилые здания требуют капитального ремонта, не функционируют. Оценщик отказался от сравнительного подхода. Рынок продаж данной недвижимости в плохом состоянии достаточно плохо развит.

Доходный подход

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

В рамках доходного подхода, должна определяться стоимость объекта в целом, т.е. земельный участок, здание производственного корпуса и диспетчерской, которая сама по себе не имеет самостоятельной ликвидности и не может генерировать доход отдельно от основного производственного корпуса. В связи с этим, оценщик отказался от доходного подхода, так как стоимость в доходном подходе дает не точный результат.

11. Определение рыночной стоимости единого объекта оценки в рамках сравнительного подхода

11.1. Алгоритм проведения расчетов

Сопоставление аналогов с объектом оценки происходило по следующим параметрам:

- Имущественные права;
- Условия сделки;
- Тип цены;
- Дата предложения/продажи;
- Местоположение;
- Площадь земельного участка, м²;
- Категория земель, в границах которых расположен земельный участок;
- Разрешенное использование;
- Наличие инженерных коммуникаций.

11.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка

ОПИСАНИЕ ПОПРАВКИ:

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта оценки.

В процессе расчета стоимости объекта оценки Оценщик использовал следующие корректировки:

- на уторговывание;
- на дату предложения;
- на местоположение/привлекательность;
- на размер земельного участка;
- на общую площадь;
- на наличие коммуникаций;

Внесение корректировок в цены аналогов земельных участков. При расчете рыночной стоимости Объекта оценки 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.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

– корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого

объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

– последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

Общая формула для расчёта корректировок:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) * 100\%$$

, где

K_{II} – размер корректировки;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.

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

Корректировка на условия финансирования. В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства, без предоставления рассрочек. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи.

Корректировка на дату предложения. Даты предложения незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировки не вводились, поскольку цены предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на торг. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца.

Справочник оценщика недвижимости-2018. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки, табл.151, стр.253

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Оценщик принял понижающий коэффициент на торг в размере – 18,0% (максимальное значение, низкая ликвидность продажи данного объекта оценки)

Корректировка на местоположение. Важным фактором, влияющим на стоимость земельного участка, является его местоположение.

Корректировка не применяется. Объект оценки и объекты аналоги располагаются в Орехово-Зуевском районе.

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных

Справочник оценщика недвижимости-2018. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки, табл.59, стр.63

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,13	1,19

Применяется корректировка к 1 кв.м объектов аналогов №1,2 в размере -54%

Корректировка на площадь земельного участка. Как правило, цена продажи 1 кв. м земельного участка с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Таким образом, к стоимости 1 кв. м объектов (земельного участка) необходимо ввести корректировку на площадь.

Величина данной корректировки определяется на основании данных Справочник оценщика недвижимости-2018. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки, табл.14, стр.77

Зависимость от площади - $Y = 5,691x - 0,189$

Формула: $K_{\text{масшт}} = \text{степень}((S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}});k)$,

Где $S_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки, кв.м.

$S_{\text{оа}}$ - площадь объекта аналога, кв.м.

K – коэффициент торможения.

Расчет величины корректировки на площадь для объектов-аналогов приведен в таблице ниже.

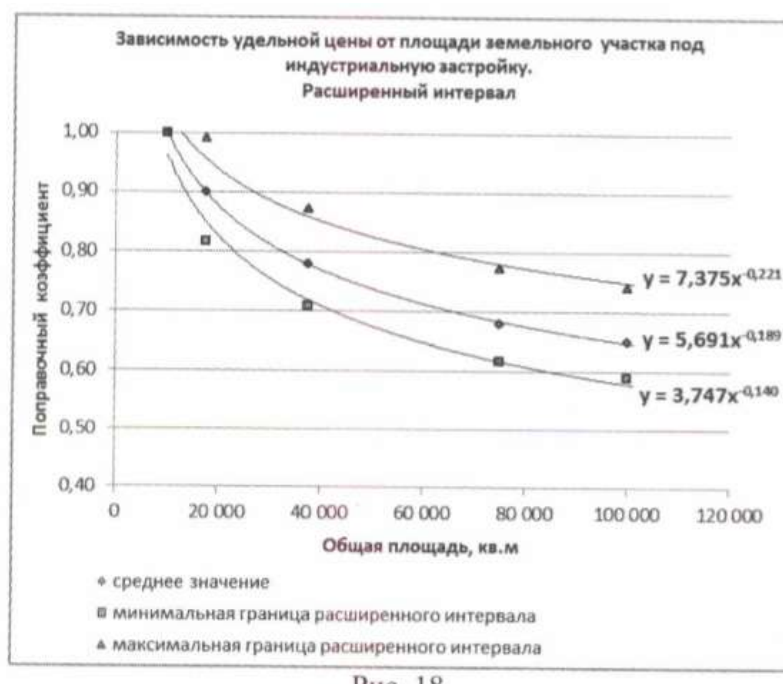


Таблица 14. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объ	Анал	Ана	Ана
	ект оценки	ог №1	лог №2	лог №3
Площадь, кв. м	7	13	8	1
	955,00	000,00	000,00	900,00
Зависимость арендной ставки от площади	$Y=5,691x^{-0,189}$			
Коэффициент корректировки	1,04	0,95	0,96	1,37
Коэффициент корректировки,		9,47	8,33	-
%		%	%	24,09%

Источник: Расчеты Оценщика

Вид права

Корректировка не применяется. Объект оценки и объекты аналоги в собственности.

Корректировка на разрешенное использование.

Корректировка не применяется. Объект оценки и объекты аналоги используются под производство.

Расчет коэффициента вариации для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов определяется как:

где:

V – коэффициент вариации;

σ – стандартное отклонение;

C – стоимость 1 кв.м аналогов;

$C_{\text{ср}}$ – среднее значение стоимости 1 кв.м аналогов;

n – количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Полученное значение коэффициента вариации составляет 19,6%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 кв. м оцениваемого земельного участка использовать среднеарифметическое значение.

Расчет с применением приведенных выше корректировок представлен в таблице ниже.

ТАБЛИЦА 15 ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение	Для размещения складов	Под производственные цели для размещения производственной базы	Под производство (возможно вредное, санитарная зона позволяет), а также под склады продаю	Для объектов коммерческого назначения
Передаваемые права	Собственность	Собственност ь	Собственность	Собственность
Местоположени е	Московская обл, р- н Орехово-Зуевский, г Ликино-Дулево, ул Коммунистическая, д 1а	Московская область, городской округ Орехово- Зуево, посёлок Пригородный	Московская область, Орехово- Зуевский район	Московская область, Орехово- Зуевский район
Площадь земельного участка, кв. м	7 955,00	13 000	8 000	1 900

Коммуникации	Отсутствуют	В наличии	В наличии	Отсутствуют
Имеющиеся улучшения земельного участка	Условно свободен	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена предложения, руб.	-	8 900 000	8 000 000	1 250 000
Дата предложения	03.09.2019	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки
Источник информации	-	https://www.domofond.ru/uchastok/zemli-na-prodazhu-orehovo_zuevo-1234552546	https://onrealty.ru/or-ekhovo-zuevo/kypit-uchastok/5717405	https://onrealty.ru/or-ekhovo-zuevo/kypit-uchastok/8476875
Цена предложения, руб./кв.м		685	1 000	658

Источник информации: Анализ Рынка

Таблица 16. Внесение корректировок к ценам аналогов и расчет удельного значения стоимости земельного участка

Внесение корректировок для земельного участка	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб./кв. м		685	1 000	658
Условия финансирования	Собственные средства	Собственн ые средства	Собственные средства	Собственны е средства
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб.		685	1 000	658
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%

Внесение корректировок для земельного участка	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб.		685	1 000	658
Дата оценки	03.09.2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменение цен		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб.		685	1 000	658
Передаваемые права	Собственность	Собственн ость	Собственность	Собственно сть
Корректировка на передаваемые	-	0,00%	0,00%	0,00%

Внесение корректировок для земельного участка	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
права				
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м	-	685	1 000	658
Разрешенное использование	Для размещения складов	Под производственн ые цели для размещения производственно й базы	Под производство (возможно вредное, санитарная зона позволяет) , а также под склады продаю	Для объектов коммерческого назначения
Корректировка на разрешенные использование		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после		685	1 000	658

Внесение корректировок для земельного участка	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м				
Торг	Сделка (условно)	Предложен ие	Предложение	Предложени е
Корректировка на торг	-	-18,00%	-18,00%	-18,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		562	820	540
Местоположени е	Московская обл, р-н Орехово-Зуевский, г Ликино-Дулево, ул	Московска я область, городской округ	Московская область, Орехово-Зуевский район	Московская область, Орехово- Зуевский район

Внесение корректировок для земельного участка	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Коммунистическая, д 1а	Орехово-Зуево, посёлок Пригородный		
Корректировка на месторасположение		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		562	820	540
Коммуникации	Отсутствуют	В наличии	В наличии	Отсутствую т
Корректировка	-	-54,00%	-54,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной		259	377	540

Внесение корректировок для земельного участка	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
корректировки, руб./кв. м				
Имеющиеся улучшения земельного участка	Условно свободен	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на улучшения	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		259	377	540
Площадь, кв. м	7 955,00	13 000,00	8 000,00	1 900,00
Корректировка на площадь	-	9,47%	8,33%	-24,09%
Цена после		284	408	410

Внесение корректировок для земельного участка	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м				
Цена после внесения корректировок, руб./кв. м		284	408	410
Коэффициент вариации ряда	19,6%			
Средневзвешенн ое значение стоимости 1 кв. м, руб.	370			
Площадь земельного участка, кв. м	7 955,0			

Внесение корректировок для земельного участка	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Рыночная стоимость земельного участка руб.	2 943 350			

Источник информации: РАСЧЕТЫ ОЦЕНЩИКА

11.3. Расчет рыночной стоимости улучшений в рамках затратного подхода

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания объекта оценки в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет затрат на воспроизводство (замещение) улучшений без учета износа и устареваний

Для определения затрат на воспроизводство или замещение объектов недвижимости оценщик обычно использует один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод удельных затрат на единицу заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы. Норматив удельных затрат умножается на количественный показатель (площадь, объем, высота и т.д.) – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть *поэлементного расчета* заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта, либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Оценщик в рамках затратного подхода выбрал метод удельных затрат на единицу. Данный метод дает более точный результат, так как Оценщик был найден аналогичный объект. В

рамках метода **удельных затрат на единицу** (площади, протяженности, высоты и т.д.) оценщик рассчитывал затраты на замещение улучшений с использованием справочника «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства».

Расчет затрат на замещение улучшений с использованием сборника УПСС

Формат справочника предполагает наличие технического описания объектов-аналогов, таблицы стоимости, а также графического материала (фасады, планы, разрезы объекта-аналога).

В показатели стоимости, указанные в справочнике УПСС, включен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя);
- прибыль в строительстве (прибыль подрядчика);
- усредненная величина доначислений к стоимости (непредвиденные работы, ряд местных налогов) в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих.

При определении базисной стоимости и региональных коэффициентов уровня стоимости в справочнике использованы следующие методические подходы:

- стоимость материалов в конкретных регионах РФ определена на основании обобщения публикуемых Госкомстатом РФ данных о стоимости материалов-представителей;
- текущая стоимость эксплуатации машин определена путем умножения соответствующих сметных расценок 1984 г. на усредненное значение индекса текущих цен по этой статье затрат;
- оплата труда в строительстве в различных регионах РФ учтена на уровне, зафиксированном государственной статистикой.

Перечень статей затрат накладных расходов, учтенных в справочниках:

1. Административно-хозяйственные расходы, в том числе:

- расходы на оплату труда и отчисления на государственное социальное страхование административно-хозяйственного персонала;
- почтово-телеграфные расходы, расходы на связь;
- расходы на содержание и эксплуатацию вычислительной техники;
- расходы на типографские работы, на содержание и эксплуатацию множительной и другой оргтехники;
- расходы на содержание и эксплуатацию зданий, сооружений, помещений, занимаемых и используемых административно-хозяйственным персоналом;
- расходы на приобретение канцелярских принадлежностей, бланков, периодических изданий;

- расходы на проведение всех видов ремонта (отчисления в ремонтный фонд) основных фондов, используемых административно-хозяйственным персоналом;
- расходы, связанные со служебными разъездами работников административно-хозяйственного персонала в пределах пункта нахождения организации;
- расходы, связанные с оплатой затрат работников административно-хозяйственного персонала по переезду и оплатой им подъемных в соответствии с действующим законодательством о компенсациях и гарантиях при переводе, приеме вновь и направлении на работу в другие местности;
- расходы на служебные командировки административно-хозяйственного персонала;
- отчисления, производимые структурными подразделениями на содержание аппарата управления строительной организации;
- амортизационные отчисления (арендная плата) по основным фондам, предназначенным для обслуживания аппарата управления, износ и ремонт быстроизнашивающегося инвентаря и других предметов административно-управленческого назначения;
- оплата консультационных, информационных и аудиторских услуг;
- другие административно-хозяйственные расходы (оплата банковских услуг по выдаче заработной платы работникам строительной организации через учреждения банков, оплата услуг, осуществляемых сторонними организациями по управлению производством в тех случаях, когда штатным расписанием строительной организации не предусмотрены те или иные функциональные службы и т.п.).

2. Расходы на обслуживание работников строительства, в том числе:

- дополнительная заработная плата и отчисления на государственное социальное страхование рабочих, занятых на подрядных работах, в том числе на строительстве временных (титульных) зданий и сооружений, на эксплуатации и обслуживании строительных машин и на других некапитальных работах;
- расходы по обеспечению санитарно-гигиенических и бытовых условий;
- расходы на охрану труда и технику безопасности.

3. Расходы на организацию работ на строительных площадках, в том числе:

- амортизационные отчисления (арендная плата), расходы на проведение всех видов ремонтов (отчисления в ремонтный фонд), а также на перемещение производственных приспособлений и оборудования, учитываемых в составе соответственно собственных и арендуемых основных фондов, к которым относятся: мобильные (инвентарные) здания контейнерного и сборно-разборного типа (за исключением предназначенных для санитарно-бытового обслуживания); треноги, приспособления для намотки и очистки сварочной проволоки; переносные металлические и деревянные лестницы; мелкие такелажные и монтажные приспособления; мерные ящики, бункеры, ящики и бадьи для

бетонов и растворов, тачки; прочее;

- износ и расходы по ремонту быстроизнашивающихся инструментов и производственного инвентаря, используемых в производстве подрядных работ и не относящихся к основным фондам;
- износ и расходы, связанные с ремонтом, содержанием и разборкой временных (нетитульных) сооружений, приспособлений и устройств, к которым относятся;
- содержание пожарной и сторожевой охраны;
- расходы по нормативным работам: оплата проектно-технологическим трестам по организации и технической помощи строительству (оргтехстрой) и нормативно-исследовательским станциям за выполненные работы по распространению и внедрению передовых методов и научной организации труда;
- расходы, связанные с изобретательством и рационализаторством;
- расходы по геодезическим работам, осуществляемым при производстве подрядных работ;
- расходы по проектированию производства работ;
- расходы на содержание производственных лабораторий (кроме экономических и по научной организации труда);
- расходы, связанные с оплатой услуг военизированных горноспасательных частей при производстве подземных горно-капитальных работ;
- расходы по благоустройству и содержанию строительных площадок;
- расходы по подготовке объектов строительства к сдаче;
- расходы на производственные командировки работников строительных организаций для выполнения монтажных и специальных строительных работ, предусмотренные едиными предельными нормами накладных расходов;
- расходы по перебазированию линейных строительных организаций и их структурных подразделений в пределах стройки (за исключением расходов по перемещению строительных машин и механизмов, учтенных в стоимости машино-смен, а также расходов по перебазированию строительных организаций и их структурных подразделений на другие стройки).

4. Прочие накладные расходы, в том числе:

- платежи по обязательному страхованию государственного имущества, учитываемого в составе производственных фондов строительной организации, и отдельных категорий работников, занятых в основном производств;
- затраты на оплату процентов по краткосрочным ссудам банков (кроме процентов по просроченным и отсроченным ссудам и ссудам, полученным на восполнение недостатка собственных оборотных средств и на приобретение основных средств и нематериальных активов).

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены следующие затраты:

- затраты на временные здания и сооружения;
- зимние удорожания;
- ремонт и восстановление дорог;
- затраты по организации и проведению подрядных торгов;
- земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи;
- затраты на проектные и изыскательские работы;
- содержание дирекции строящихся предприятий;
- непредвиденные работы и затраты;
- технический и авторский надзор, экспертиза проектов;
- другие затраты.

В фонде оплаты труда рабочих учтены:

- надбавки к тарифным ставкам и окладам; вознаграждения за выслугу лет;
- выплаты, обусловленные районным регулированием оплаты труда;
- надбавки за подвижной и разъездной характер работ вахтовым методом;
- суммы, выплачиваемые в размере тарифной ставки, оклада за дни в пути от места нахождения предприятия к месту работы и обратно, предусмотренные графиком работы на вахте;
- полевое довольствие;
- оплата дополнительных отпусков;
- оплата стоимости проезда к месту отдыха и обратно работникам предприятий, расположенных в районах Крайнего Севера, в приравненных к ним местностям и в отдельных районах Дальнего Востока;
- другие виды оплат.

В справочнике не учтен ряд прочих работ и затрат (ПЗ), специфичных для конкретных условий осуществления строительства:

- содержание временной связи;
- затраты на первичную очистку от снега;
- затраты на снегоборьбу;
- затраты на ремонт и восстановление автодорог;
- затраты на командирование работников;
- затраты, связанные с подвижным характером работы;
- затраты на авиатранспорт;
- затраты на перебазирование подрядных организаций;
- дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;

- затраты на оргнабор рабочих и др.

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

- подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
- подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью);
- определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- провести расчеты стоимости объекта.

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону (Московская область). В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных улучшений или расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога, необходимо ввести следующие поправки:

1. Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м³ объекта недвижимости:

- на отсутствие части наружных стен;
- на различие в высоте этажа;
- на различие в количестве перегородок;
- на наличие подвалов;
- на наличие фонарей;
- на учет особостроительных работ;
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов;
- на различие в конструктивных решениях.

2. Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- на различие в строительном объеме объекта недвижимости;
- на различие в климате;
- на сейсмичность;
- на величину прочих и непредвиденных затрат;
- на региональное различие в уровне цен;
- на изменение цен после издания справочника.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных раздела 2 справочника.

В случае использования сборников УПСС при оценке затратным подходом затраты на воспроизводство или замещение определяются по формуле:

, где:

$C_{в/з}$ – затраты на воспроизводство или замещение оцениваемого объекта недвижимости;

$C_{баз}$ – справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости по состоянию на дату издания сборника;

SDC – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на единицу измерения (1 м³, 1 м², ед. и т.д.) объекта недвижимости (определяется на основании разделов 2, 3, 4 и 5 справочника);

K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (определяется на основании разделов 2 и 5 справочника);

N – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.);

$K_{пп}$ – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (девелопера).

Определение прибыли предпринимателя (девелопера) для объектов недвижимости

Поскольку удельные показатели учитывают только затраты на строительство, возникает необходимость введения поправки на прибыль застройщика. Под прибылью застройщика (девелопера) подразумевается прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственникам.

Источник: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., 2019 г. Производственно-складская недвижимость, стр.92. $ПП = 15,3\%$

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,5%	16,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	17,9%	16,8%	19,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,1%	15,3%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,1%	11,3%	12,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,7%	18,5%

Применение справочника УПСС

ОГРАЖДЕНИЯ					КС-10
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Профилированный стальной лист		ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный КАРКАС — Кирпичный			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru63.05.002.0002			Бетон	руб. на 1 м³	3 147

ОГРАЖДЕНИЯ				КС-13	
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: Обшивка каркаса асбоцементными листами		ФУНДАМЕНТЫ — Уплотненный грунт КАРКАС — Деревянный			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru63.05.002.0001			Бетон	руб. на 1 м³	510

МАТЕРИАЛЬНЫЕ СКЛАДЫ БЕЗ РАМП										Этажность: 1 - Высота, м: 5.85		КС-2						
ОПИСАНИЕ:										КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:								
Здание одноэтажное										ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ПЕРЕХВЫТЫ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИФБЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЙ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruC3.19.000.0009										*1000		класс	руб. на 1 м³	4 229				
ruC3.19.000.0010										*2000		класс	руб. на 1 м³	4 072				
ruC3.19.000.0011										*3000		класс	руб. на 1 м³	3 472				
ruC3.19.000.0012										*5000		класс	руб. на 1 м³	2 935				
	ВНЕШНИЙ ПЕРИМЕТР ЧАСТИ	КАНАЛ	СТЕНА НАРУЖНАЯ, ВОЗВЕННАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНА ВНЕШНЯЯ, ВОЗВЕННАЯ ОТДЕЛКА	ПЕРЕХВЫТЫ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ОТДЕЛКА ВАННОЙ ПОДВАЛА	ПРЕСЫ	ПОД	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОМПОНОВАН	ОСНОВНЫЕ ТЕПЛОТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ (ПОЛЫ)	ОТДЕЛКА ВЕНЧЕВЫХ КОМПОНОВАН	ОДЕЖДА, МОДЕЛИ И МАТЕРИАЛЫ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОБОРУДОВАНИЕ	СТАНЦИОНАРНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.19.000.0009	592,09 14,00%		1438,03 34,00%	84,68 2,00%	718,90 17,00%	211,48 5,00%		380,62 9,00%	507,41 12,00%	84,68 2,00%	126,79 3,00%			84,68 2,00%				4229,35 100,00%
ruC3.19.000.0010	488,62 12,00%		1302,91 32,00%	81,36 2,00%	773,61 19,00%	244,30 6,00%		407,27 10,00%	488,62 12,00%	81,36 2,00%	122,27 3,00%			81,36 2,00%				4071,68 100,00%
ruC3.19.000.0011	347,31 10,00%		1041,70 30,00%	69,46 2,00%	833,32 24,00%	208,39 6,00%		312,10 8,99%	451,50 11,00%	34,72 1,00%	104,18 3,00%			69,46 2,00%				3472,15 100,00%
ruC3.19.000.0012	293,55 10,00%		792,64 27,00%	29,25 1,00%	763,15 26,00%	176,04 6,00%		264,29 8,00%	440,33 11,00%	29,25 1,00%	88,00 3,00%			58,74 2,00%				2935,25 100,00%

Поправка на изменение цен после издания справочника с учетом регионального различия
в уровне цен

Коэффициент на изменение цен после издания справочника

Источник: Индексы цен в строительстве, январь 2019 г., стр.50

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
1-й кв.	10,289	8,771	9,172	8,347	8,614	9,023	8,774
2-й кв.	10,145	9,001	8,968	8,315	8,597	8,877	8,989
3-й кв.	10,589	9,234	8,934	8,570	8,497	8,917	9,197
4-й кв.	10,934	9,474	9,065	8,766	8,670	9,213	9,470
2018 г.							
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
октябрь	11,319	9,906	9,197	8,954	8,909	9,491	9,692
ноябрь	11,336	9,935	9,208	8,968	8,923	9,508	9,706
декабрь	11,351	9,951	9,221	8,982	8,935	9,524	9,718
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г. ПРОГНОЗ							
январь	11,378	9,981	9,243	9,005	8,957	9,550	9,741
февраль	11,405	10,011	9,264	9,028	8,979	9,576	9,764
март	11,432	10,041	9,286	9,051	9,001	9,602	9,787

K1 = 1,20

Коэффициент на региональное различие в уровне цен

Источник: Индексы цен в строительстве, январь 2019 г., стр.59

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сэндвич"	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивных мате- риалов
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,123	1,021	1,114	1,147	1,077	1,057	1,089	1,072	1,122	1,214
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,215	1,093	1,216	0,952	1,134	1,142	1,158	1,149	1,155	1,193
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,481	1,332	1,483	1,161	1,383	1,393	1,411	1,401	1,407	1,454
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,262	1,063	1,280	1,104	1,149	1,153	1,169	1,142	1,168	1,297
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,536	1,293	1,558	1,344	1,398	1,403	1,423	1,389	1,421	1,579
Золотодская область	1,026	0,910	1,006	0,915	0,960	0,958	0,988	1,004	0,981	0,977
Мурманская область *	1,432	1,284	1,495	1,139	1,361	1,365	1,381	1,345	1,374	1,411
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,203	1,158	1,300	0,984	1,223	1,212	1,225	1,224	1,196	1,175
Ленинградская область	1,165	1,058	1,282	0,875	1,120	1,134	1,145	1,131	1,125	1,116
Новгородская область	0,988	0,926	0,968	0,877	0,943	0,970	0,980	0,978	0,974	0,954
Тювская область	0,853	0,769	0,794	0,800	0,800	0,813	0,841	0,870	0,875	0,865
Центральный район										
Брянская область	0,841	0,823	0,785	0,795	0,816	0,848	0,857	0,880	0,867	0,807
Владимирская область	0,981	0,947	0,926	0,870	0,919	0,950	0,948	0,951	0,951	0,998
Ивановская область	1,033	0,929	0,958	0,931	0,934	0,935	0,946	0,967	0,981	0,957
Калужская область	0,977	0,900	0,989	0,799	0,947	0,962	0,966	0,976	0,986	0,965
Костромская область	0,813	0,736	0,748	0,705	0,776	0,800	0,820	0,844	0,802	0,788
г.Москва	1,285	1,283	1,500	1,023	1,352	1,357	1,380	1,306	1,400	1,353
Московская область	1,155	1,183	1,241	1,106	1,207	1,191	1,219	1,192	1,186	1,159

$$K2 = 1,241$$

Внесение корректировок

На основании выявленных отличий между оцениваемым объектом и объектом-аналогом, рассчитываются следующие корректировки:

1. *Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м³ объекта недвижимости*

На отсутствие части наружных стен

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены объекта недвижимости ($\Delta C_{ст}$), применяется тогда, когда оцениваемый объект является пристроенным. Расчет поправки производится по следующей формуле:

, где:

$\alpha_{ст}$ – доля площади отсутствующей стены в общей площади стен не пристроенного объекта недвижимости;

$\Delta C_{ст}$ – справочная стоимость стен не пристроенного объекта недвижимости, приводимая в гр. «Стены наружные с отделкой» Приложения «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Т.к. оцениваемый объект и объект-аналог не являются пристроенными зданиями, данная поправка не вводилась.

Поправка на различие в высоте этажа

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h) определяется по формуле:

где:

$C_{\text{пер}}$, $C_{\text{пол}}$, $C_{\text{карк}}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов объектов недвижимости, соответственно, перекрытий, пола, каркаса, руб./м³;

h_o , h_a – средняя высота этажа, соответственно, оцениваемого объекта недвижимости и объекта-аналога, м.

Так как различие в высоте этажа оцениваемого здания и объекта-аналога не могут быть однозначно определены в силу отсутствия указанных данных, оценщик допускает сопоставимость объектов по данному фактору, вследствие чего данная поправка не вводилась.

Поправка на различие в количестве перегородок

Поправка на количество перегородок ($\Delta C_{\text{пер}}$) вводится в случае существенного различия в их количестве в исследуемом объекте и объекте-аналоге. Расчет поправки производится по следующей формуле:

, где:

$C_{\text{пер}}$ – справочный показатель затрат на перегородки в оцениваемом объекте, принимается по данным гр.12 таблицы справочника, руб./м³ объекта недвижимости;

$C_{\text{пер}}$ – удельный показатель стоимости 1 м² перегородки соответствующей конструкции, приведенный в разделе 5.1.10.2 справочника;

$S_{\text{пер}}$ – площадь перегородок соответствующей конструкции в оцениваемом объекте, м²;

V_o – строительный объем оцениваемого объекта недвижимости, м³.

Так как различия в количестве перегородок оцениваемого здания и объекта-аналога не могут быть однозначно определены в силу отсутствия указанных данных, оценщик допускает сопоставимость объектов по данному фактору, вследствие чего данная поправка не вводилась.

Поправка на наличие подвалов

Расчет поправки производится по следующей формуле:

, где:

$C_{\text{подв}}$ – удельный справочный показатель стоимости подвала соответствующей конструкции, приведенный в таблице «Сметная стоимость устройства подвалов в грунтах различного типа» Приложения Ко-Инвест «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий», руб./100 м³;

$V_{\text{подв}}$ – строительный объем подвала, м³;

V_o – строительный объем оцениваемого объекта недвижимости, м³.

Т.к. оцениваемое здание и объект-аналог подвала не имеют, данная поправка не вводилась.

Поправка на наличие фонарей

Поправка на наличие фонарей ($\Delta C_{\text{фон}}$) производится с учетом справочных показателей, приведенных в таблице «Сметная стоимость устройства фонарей» Приложения Ко-Инвест «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Расчет поправки производится по следующей формуле:

, где:

$C_{\text{фон}}$ – удельный справочный показатель стоимости фонаря соответствующей конструкции, приведенный в таблице Приложения;

$S_{\text{фон}}$ – площадь пола в осях колонн, м²;

V_o – строительный объем оцениваемого объекта недвижимости, м³.

Расчет поправки на наличие фонарей не производился по причине отсутствия различия в указанных улучшениях между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.

Поправка на учет особостроительных работ не производилась по причине отсутствия различия в указанных улучшениях между оцениваемым зданием и объектом-аналогом.

Поправка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов ($\Delta C_{\text{фунд}}$)

Поправки на фундамент определяются на предмет отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт 2,5 кгс/см². Величина данной поправки определяется в соответствии с табл. 2.2 справочника.

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м. При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные в таблице 2.3 справочника.

Расчет итогового значения поправки производился по следующей формуле:

, где:

$C_{\text{фунд}}$ – удельный справочный показатель стоимости фундамента, приведенный в графе 9 разделов 3, 4 справочника, руб./м³;

K_1, K_2 – корректирующие коэффициенты, рассчитанные выше.

Расчет поправки на фундамент не производился по причине отсутствия значительных отличий в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.

Поправка на различие в конструктивных решениях не рассчитывалась по причине отсутствия различий в конструктивных решениях у оцениваемого объекта и объекта-аналога.

Таким образом, суммарная поправка по группе (SDC) равна нулю.

2. Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов.

Поправка на различие в строительном объеме

Для справочников УПСС поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием (V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника (V_{cnp} , S_{cnp}) определяется с помощью коэффициентов приведенных в соответствующих таблицах справочников:

Корректировка – 1.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
V_o/V_{cnp}	K_o	S_o/S_{cnp}	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Поправка на различие в климате

Определение данной поправки производится на основании раздела 5.1 справочника Величина поправки для г. Москвы составила **1,0**.

Поправка на сейсмичность

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемые объекты недвижимости располагаются в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике. Расчет коэффициента производится по следующей формуле:

, где:

α_c , α_i – коэффициенты уровня стоимости объекта недвижимости, соответственно, при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов) и при сейсмичности в i -ом районе расположения объекта оценки.

Уровень сейсмичности в г. Москве составляет 6 баллов⁷ по шкале Рихтера. Таким образом, поправка на уровень сейсмичности для оцениваемого объекта будет равна 1,0.

Расчет итогового значения поправки () на изменение цен после издания справочника УПСС с учетом региональных различий в уровне цен проводился по формуле:

Расчет затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемых улучшений без учета износа и устареваний с использованием сборника УПСС представлен в следующей таблице

Расчет затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемых улучшений без учета износа и устареваний

Таблица 19 расчет рыночной стоимости затратным подходом

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Объем, куб. м.	Наименование	Наименование сборника, источник информации	Код позиции	Д. из м.	Справочный показатель за единицу измерения в ценах базового периода, руб./ед. изм
----------------------	----------------	----------------	--------------	--	-------------	----------	---

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Объем, куб.м.	Наименование	Наименование источника информации	Код позиции	Д. из м.	Справочный показатель за единицу измерения в ценах базового периода, руб./ед. изм
Нежилое здание, общей площадью 468,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:000000:00:9455, адрес объекта: Московская обл, р-н	468,3	2062	Склад	КО-ИНВЕСТ, Складские здания и сооружения, 2016 г., стр.175	С3.19.000.0009	3	4229

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Объем, куб. м.	Наименование	Наименование источника информации	Код позиции	Д. из м.	Справочный показатель за единицу измерения в ценах базового периода, руб./ед. изм
Орехово-Зуевский, г Ликино-Дулево, ул Коммунистическая, д 1а							
Нежил ое здание, общей площадью 598,3 кв.м., кадастровый номер:	5 98,3	2 634	Склад	КО-ИНВЕСТ, Складские здания и сооружения, 2016	С3 .19.000. 0009	3	4 229

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Объем, куб.м.	Наименование	Наименование источника информации	Код позиции	Д. из м.	Справочный показатель за единицу измерения в ценах базового периода, руб./ед. изм
50:24:000000:75306, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая,				г., стр.175			

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Объем, куб. м.	Наименование	Наименование источника информации	Код позиции	Д. из м.	Справочный показатель за единицу измерения в ценах базового периода, руб./ед. изм
д.1а							
Нежилое здание, общей площадью 421,9 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:74928, адрес объекта: Московская	21,9	41857	Склад	КО-ИНВЕСТ, Складские здания и сооружения, 2016 г., стр.175	С3 .19.000. 0009	3	4229

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Объем, куб.м.	Наименование	Наименование источника информации	Код позиции	Д. из м.	Справочный показатель за единицу измерения в ценах базового периода, руб./ед. изм
область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а							
Нежилое здание, общей площадью	1027,8	4525	Склад	КО-ИНВЕСТ, Складские здания	С3.19.000.0009	3	4229

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Объем, куб. м.	Наименование	Наименование источника информации	Код позиции	Д. из м.	Справочный показатель за единицу измерения в ценах базового периода, руб./ед. изм
1027,8 кв.м., кадастровый номер: 50:24:000000:00:72460, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-				и сооружений, 2016 г., стр.175			

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Объем, куб.м.	Наименование	Наименование источника информации	Код позиции	Д. из м.	Справочный показатель за единицу измерения в ценах базового периода, руб./ед. изм
Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а							
Забор металлический профилированный лист длиной около 60 м высотой 1.7 м	102,0	-	Забор	КО-ИНВЕСТ, Благоустройство территории, 2016 г., стр.73	С3 .19.000.0009	3	3 147

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Объем, куб.м.	Наименование	Наименование сборника, источника информации	Код позиции	Д. из м.	Справочный показатель за единицу измерения в ценах базового периода, руб./ед. изм
Забор железобетонный из 9 плит. Ширина плиты 2 м.	3 0,6	-	Забор	КО-ИНВЕСТ, Благоустройство территории, 2016 г., стр.73	С3 .19.000. 0009	3	5 10

Итого	На различие	сейс	рег.-	Н а	По правка	Итого	К дев	Затраты
-------	-------------	------	-------	-----	-----------	-------	-------	---------

группа поправок (SDC)	в площади/объеме		клим.	региональное различие в уровне цен	на изменение цен после издания справочника	группа поправок (K)		замещения, руб.
0,00	1,00	,0	,0	1,240	1,20	1,488	1,153	14 960 930
0,00	1,00	,0	,0	1,240	1,20	1,488	1,153	19 111 100
0,00	1,00	,0	,0	1,240	1,20	1,488	1,153	13 473 543
0,00	1,00	,0	,0	1,240	1,20	1,488	1,153	32 831 332
0,00	1,00	,0	,0	1,240	1,20	1,488	1,153	550 718
0,00	1,00	,0	,0	1,240	1,20	1,488	1,153	26 775

Расчет накопленного износа и устареваний улучшений

Для того, чтобы определить рыночную стоимость объекта недвижимости, необходимо скорректировать затраты на воспроизводство (замещение) на величину накопленного износа и устареваний. Как известно, в зависимости от факторов снижения стоимости износ подразделяется на физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревание.

Физический износ

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких, как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта недвижимости (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ

может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

В практике оценки недвижимого имущества применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- стоимостной метод;
- метод срока жизни;
- эвристический метод.

В рамках *нормативного метода* используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий и сооружений, осмотр которых оценщик проводит самостоятельно.

Нормативный метод

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. В качестве примера таких инструкций можно назвать Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 Госгражданстроя (Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при ГОССТРОЕ СССР. Москва, 1990), применяемые Бюро технической инвентаризации в целях оценки физического износа жилых зданий при технической инвентаризации, планировании капитального ремонта жилищного фонда независимо от его ведомственной принадлежности.

Физический износ здания следует определять по формуле

$$F_{\phi} = \frac{\sum_{i=1}^n F_i \cdot L_i}{100},$$

где F_{ϕ} – физический износ здания, %; F_i – физический износ i -го конструктивного элемента, %; L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания; n – количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (в процентах) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, – по их сметной стоимости

В основе *стоимостного метода* лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их затрат на воспроизводство/замещение. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста⁸ и срока экономической жизни⁹ объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

Метод срока жизни предполагает наличие прямой зависимости величины физического износа объекта недвижимости от показателей общего срока службы и фактического возраста объекта. Классический вариант метода предполагает расчет физического износа по следующей формуле:

, где:

$I_{\text{физ}}$ – физический износ объекта, %;

$T_{\text{факт.}}$ – фактический возраст объекта (эффективный возраст), лет;

$T_{\text{норм.}}$ – нормативный срок службы объекта, лет.

При определении физического износа, оценщик руководствовался методом эффективного возраста. Так как весь расчет выполняется в одно арифметическое действие;

Показатели при расчете износа берется из нормативных документов по эксплуатации зданий и в особом обосновании не нуждается.

Источник: https://provse.news/remont-otdelka_793_795/iznos-zdaniy-45960.html

8

⁸ Эффективный возраст – возраст, определяемый на основе фактического (хронологического) возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату определения стоимости экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

9

⁹ Срок экономической жизни – период времени эксплуатации, в течение которого объект приносит доход владельцу; в этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Оценка состояния здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное(аварийное)	75 и выше

На основании фотоматериалов состояние улучшений ветхое. Физический износ равен среднему значению 68%

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревших конструктивных особенностях объекта, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в отрасли, к которому относится объект оценки. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

Исправимое функциональное устаревание вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов (оборудования и (или) конструктивных элементов);
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов (оборудования и (или) конструктивных элементов);
- «сверхулучшениями».

Неисправимое функциональное устаревание вызывается:

- недостатками за счет позиций, которые не включены в восстановительную или заменяющую стоимость, но которые должны быть в соответствии с современными требованиями;

- недостатками за счет позиций, которые включены в восстановительную или заменяющую стоимость, но которых в соответствии с современными рыночными требованиями быть не должно;
- «сверхулучшениями».

Шкала экспертных оценок для определения функционального износа

№ п/п	Характеристика состояния имущества	Величина износа функционального износа, %
1	Соответствует лучшим проектам. Вполне вписывается в современный производственный процесс	0
2	Вполне современно, однако имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Используется в составе имущественных комплексов	5-10
3	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени	15-35
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных процессах, значительно устаревших	40-70
5	Безнадежно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам. Не вписывается в современные реалии	75-100

<https://cyberleninka.ru/article/v/funktsionalnyy-iznos-prichiny-vozniknoveniya-metody-rascheta>

Функциональный износ равен среднему значению 88%. Пункт 5.

Внешнее (экономическое) устаревание

Экономическое устаревание связано с влиянием на объект внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом таких причин как общеэкономические изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции (услуг) и сокращением предложения или ухудшением качества в данном случае объектов офисной недвижимости, вспомогательных систем, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству различных уровней власти.

Влияние экономического устаревания на объекты недвижимости обычно проявляется в их недозагруженности, которая не позволяет владельцу в настоящий момент или в перспективе получать стабильную положительную валовую прибыль. Так, снижение деловой активности по вышеперечисленным причинам в конкретном регионе сказывается на снижении спроса на офисные помещения и, соответственно, их рыночной стоимости. Микро-факторами экономического износа может быть признано несоответствие региональным показателям загрузки площадей и доходности.

Оценщик, при определении внешнего устаревания руководствовался данными, представленными на сайте рейтингового агентства «Ра-Эксперт» (источник: <http://www.raexpert.ru/ratings/regions/>), в соответствии с которым рейтинг региона в котором находится оцениваемого недвижимое имущества (Московская область) на дату оценки равен –

1А (что соответствует высокому потенциалу и минимальному риску), таким образом, по мнению оценщиков, внешнее устаревание для объекта оценки отсутствует.

Накопленный износ и устаревания

Расчет накопленного износа и устареваний оцениваемого объекта производится по следующей формуле:

, где:

I_{Σ} – суммарный износ и устаревания;

$I_{\text{Физ}}$ – физический износ;

$U_{\text{ФУН}}$ – функциональное устаревание;

$U_{\text{Э}}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Определение рыночной стоимости объекта оценки осуществляется с использованием основной формулы затратного подхода, представленной выше.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках затратного подхода, представлен в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках затратного подхода

Таблица 20 Расчет рыночной стоимости затратным подходом

Наименование объекта	Затраты замещения, руб.	Физический износ (по сроку жизни), %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое здание, общей площадью 468,3 кв.м.,	14 960 930	68	8	0	96,0	5 984 37

Наименование объекта	Затраты замещения, руб.	Физический износ (по сроку жизни), %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
кадастровый номер: 50:24:0000000: 9455, адрес объекта: Московская обл, р-н Орехово- Зуевский, г Ликино-Дулево, ул Коммунистическая, д 1а						
Нежилое здание, общей площадью 598,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000: 75306, адрес	19 111 100	68	88	0	96,0	764 444

Наименование объекта	Затраты на замещение, руб.	Физический износ (по сроку жизни), %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а						
Нежилое здание, общей площадью 421,9 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:74928, адрес объекта: Московская область,	13 473 543	68	8	0	9 6,0	5 38 942

Наименование объекта	Затраты замещения, руб.	Физический износ (по сроку жизни), %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а						
Нежилое здание, общей площадью 1027,8 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:72460, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район,	32 831 332	68	8	0	9 6,0	1 313 253

Наименование объекта	Затраты на замещение, руб.	Физический износ (по сроку жизни), %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а						
Забор металлический профилированный лист длиной около 60 м высотой 1.7 м	550 718	68	88	0	96,0	2 2 029
Забор железобетонный из 9 плит. Ширина плиты 2 м.	26 775	68	88	0	96,0	1 071

12. Согласование результатов расчетов различными подходами

Если оценка проводится более чем одним методом, то необходимо согласование результатов оценки.

Процесс согласования в общем случае представляет собой расчет весовых коэффициентов, используя наиболее применимую из существующих методик согласования результатов оценки. В дальнейшем, для получения итогового результата, суммируются произведения весовых коэффициентов и результатов оценки, полученными различными подходами.

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы два основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный (нежилые здания), сравнительный (земельный участок)

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся.

– Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

В процессе проведенных работ по определению рыночной стоимости объектов оценки были получены следующие результаты в рамках выбранных подходов:

Таблица 23. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
Нежилое здание, общей площадью 468,3 кв.м., кадастровый номер:	598 437	Не применяется	Не применяется

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
50:24:0000000:9455, адрес объекта: Московская обл, р-н Орехово-Зуевский, г Ликино-Дулево, ул Коммунистическая, д 1а			
Земельный участок, общая площадь 7955 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0030803:7, адрес объекта: обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, г. Ликино-Дулево, ул. Коммунистическая, дом 1а	Не применяется	2 943 350	Не применяется
Нежилое здание, общей площадью 598,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:75306, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район,	764 444	Не применяется	Не применяется

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а			
Нежилое здание, общей площадью 421,9 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:74928, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а	538 942	Не применяется	Не применяется
Нежилое здание, общей площадью 1027,8 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:72460, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево,	1 313 253	Не применяется	Не применяется

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
ул.Коммунистическая, д.1а			
Забор металлический профилированный лист длинной около 60 м высотой 1.7 м	22 029	Не применяется	Не применяется
Забор железобетонный из 9 плит. Ширина плиты 2 м.	1 071	Не применяется	Не применяется

13. Итоговое заключение о стоимости

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 03.09.2019 г., представлена в таблице ниже:

Таблица 24. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое здание, общей площадью 468,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:9455, адрес объекта: Московская обл, р-н Орехово-Зуевский, г Ликино-Дулево, ул Коммунистическая, д 1а	598 437
Земельный участок, общая площадь 7955 кв.м., кадастровый номер:	2 943 350

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
50:24:0030803:7, адрес объекта: обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, г. Ликино-Дулево, ул. Коммунистическая, дом 1а	
Нежилое здание, общей площадью 598,3 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:75306, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а	764 444
Нежилое здание, общей площадью 421,9 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:74928, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а	538 942
Нежилое здание, общей площадью 1027,8 кв.м., кадастровый номер: 50:24:0000000:72460, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино-Дулево, ул.Коммунистическая, д.1а	1 313 253
Забор металлический профилированный лист длиной около 60 м высотой 1.7 м	22 029
Забор железобетонный из 9 плит. Ширина плиты 2 м.	1 071

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
ИТОГ:	6 181 526

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., (посл. Ред.), Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), утвержденных приказами Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015 г., №298 от 20.05.2015г., № 299 от 20.05.2015г., №611 от 25.09.2014 г.

Генеральный директор
Карлов И.Л.
ООО «ИКС-ГРУПП КОРПОРЕЙШН»

Оценщик
Осташова Т.В.

14. Источники информации

Данные, предоставленные заказчиком:

Информация нормативного характера

- Гражданский кодекс Российской Федерации от 21.10.1994 г.
- Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года за № 297, 298, 299
- Международные стандарты оценки МСО. М.

Научная литература

- Харрисон Г. «Оценка недвижимости». Учебное пособие. – 1994.
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». Санкт-Петербург 1997 г.
- Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» – М., 1995.
- Эккерт Д. «Организация оценки и налогообложения недвижимости». – М., 1997.
- «Оценка недвижимости» - учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002 г.

Информационно-аналитическая информация

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости.

Периодические издания:

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway», «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

Сайты Internet:

www.incom.ru, www.irr.ru, www.miel.ru, www.mian.ru, www.paulsyar.ru, www.gess.ru, www.realtor.ru, www.russianrealty.ru, www.zemly.ru, www.orsn.ru, www.cottage.ru и другие.

15. Перечень приложений

Приложение № 1 Документы на объект оценки, полученные от Заказчика

Приложение № 2 Рыночная информация, используемая для расчетов в рамках настоящего отчета

Приложение № 3 Документы, регламентирующие деятельность оценщика

оценки, полученные от Заказчика

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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" апреля 2014 г. № МО-14/ЗВ-557175

КП.1

Номер кадастрового участка: 50:32:0020204:1223

Номер кадастрового квартала: 50:32:0020204

Общие сведения

Предметные номера: сведения прилагаются на листе № 2

Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 09.04.2014

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16.1

16.2

16.3

16.4

Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки

Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 10.04.2019.

Д. Ю. Борзых

(инициалы, фамилия)

Начальник отдела по городу Серпухову

(подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"14" апреля 2014 г. № МО-14/3В-557175

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:32:0020204:1223	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
5	Предельные номера: 50:32:0020204:440, 50:32:0020204:441, 50:32:0020204:442, 50:32:0020204:443, 50:32:0020204:444, 50:32:0020204:445, 50:32:0020204:446, 50:32:0020204:447, 50:32:0020204:448, 50:32:0020204:449, 50:32:0020204:450, 50:32:0020204:451, 50:32:0020204:453, 50:32:0020204:454, 50:32:0020204:455, 50:32:0020204:456, 50:32:0020204:457, 50:32:0020204:458, 50:32:0020204:459, 50:32:0020204:460, 50:32:0020204:461				



Начальник отдела по городу Серпухову
(подпись, должность)

Д. Ю. Бурдык
(подпись, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "14" апреля 2014 г. № МО-14/3В-557175

1	2	3	4
Кадастровый номер: 50:12:0020204:1223	Лист № 3	3	Всего листов: 3
План (чертеж, схема) земельного участка 			
4			
5	Масштаб 1:6500	Условные знаки: —	



Начальник отдела по городу Серпухову
 (подпись и должность)

Д. Ю. Борзых
 (подпись, фамилия)

OGPH 1035002004839 HHH 5009034204 KTH 500901001

Конкурсный управляющий Степанов Геннадий Викторович

Процедура: конкурсное производство Арбитражный суд: Московской области

Руководителю ООО «ТРИТОН»
адрес: 121596, г. Москва,
ул. Горбунова, д. 2, стр. 204, офис В200

Конкурсного управляющего
ООО «ПАККАРТ»
Степанова Г.В.
адрес для направления
корреспонденции: 430021, РМ, г.
Саранск, а/я 18

В отношении прочих запрашиваемых документов сообщая, что в связи с тем, что бывший руководитель должника не предоставил документацию ООО «ПАККАРТ» представить свидетельства о собственности, паспорта БТИ и т.п. не представляется возможности.

Приложение: копия выписки из ЕГРН от 27.12.2018г.

Конкурсный управляющий



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 27.12.2018

№ 13-00-4001/5001/2018-8143

На основании запроса от 25.12.2018, поступившего на рассмотрение 25.12.2018, сообщаем, что правообладателю

Общество с Ограниченной Ответственностью "ПАККАРТ", ИНН: 5009034204, ОГРН: 1035002004831 дата гос.регистрации: 19.01.2001; адрес места нахождения: обл.Московская, г.Люберцы, об.Московская, г. Люберцы, ул. Котельническая, 6 , за период с 01.01.2015 по 25.12.2018 принадлежал (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

3)	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:24:0000000:9455
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, г. Ликино-Дулево, ул. Коммунистическая, д. 1а
		Площадь:	477, 7 кв. м
		1.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	23.08.2006
		номер государственной регистрации:	50-50-24/029/2006-032
		основание государственной регистрации:	Договор ¹ купли-продажи недвижимого имущества от 15.03.2006 №7-11
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	50:24:0000000:9455-50/047/2017-1
	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок √
		Кадастровый номер:	50:24:0030803:7
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов Для размещения складов
		Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, г. Ликино-Дулево, ул. Коммунистическая, дом 1а
		Площадь:	7955 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	20.04.2011
		номер государственной регистрации:	50-50-24/015/2011-172

Ялс/C:\184\mm_32\AccOslb1.mxl/7-11-17

	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 17.12\
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	2.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	50:24:0030803:7-50/047/2017-1
	3.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение У
	Кадастровый номер:	50:24:0000000:75306
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликин Дулево, ул.Коммунистическая, д. 1а, склад
	Площадь:	598, 3 кв. м
	3.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	23.08.2006
	номер государственной регистрации:	50-50-24/029/2006-033
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества с 15.03.2006 №7-12
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	3.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	50:24:0000000:75306-50/047/2017-1
4/	4.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:24:0000000:74928
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликин Дулево, ул.Коммунистическая, д. 1а
	Площадь:	421, 9 кв. м
	4.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	02.08.2006
	номер государственной регистрации:	50-50-24/025/2006-226
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества

4.3.	дата государственной регистрации прекращения права:		
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершении регистрационных действий	
	номер государственной регистрации:	50:24:0000000:74928-50/047/2017-1	
5.1.	Вид объекта недвижимости:		Помещение
	Кадастровый номер:		50:24:0000000:72460
	Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	Адрес:		Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Ликино Дуплево, ул.Коммунистическая, д. 1а, склад
	Площадь:		1027, 8 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	
дата государственной регистрации:		04.10.2006	
номер государственной регистрации:		50-50-24/031/2006-037	
основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, заключили гр. Жданова И.В. и Общество с ограниченной ответственностью "Паккарт" от 29.08.2006 №1	
дата государственной регистрации прекращения права:			
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Нежилое помещение общая площадь 1027, 80кв.м, этаж 1, инв.№ 5366/А-У, лит А-У *
		номер государственной регистрации:	50-50-24/038/2006-204
	5.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	50:24:0000000:72460-50/047/2017-1
6.	Получатель выписки:		Степанов Геннадий Викторович

Приложение №2. Рыночная информация, используемая для расчетов в рамках настоящего отчета

Вся информация по аналогам уточнялась у представителей собственников входе
телефонных интервьюирований.

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-orehovo_zuevo-1234552547

8 900 000 ₽

В ипотеку за 76 729 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную
программу

Земли промназначения, 130 соток

Московская область, городской округ Орехово-Зуево, посёлок
Пригородный, Орехово-Зуево, Московская область

Крутое 3.9 км



Связаться с владельцем

+79689176900

Земли промназначения, 130 соток

Продается земельный участок на въезде, в городской округ Орехово-Зуево, пос. Пригородный Московской области, на въезде в г. Орехово-Зуево, площадью 1,3 га. Категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – под производственные цели для размещения производственной базы. Удобная доступность подъезда к участку как для грузового, так и легкового автотранспорта с выездом на федеральную трассу А-108. Рядом находятся железнодорожные пути сообщения. Получено ППУ, коммуникации: электричество -15 кВт., возможно увеличение мощности.

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок

Расстояние от центра: 71 км, Горьковское
шоссе

Площадь: 130 соток

Цена: 8 900 000 ₽

Цена за сотку: 68 462 ₽

Тип объекта: Промземли

Дата публикации объявления: 10/4/2019

Дата обновления объявления: 01/9/2019

Номер в каталоге: 1234552547

УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В ОРЕХОВО-ЗУЕВО, СОВХОЗНАЯ УЛИЦА, 55

Московская область, Орехово-Зуево, Совхозная улица, 55

добавлено 16 августа в 6:35

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ

ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА
8 000 000 Р

Объявления закрыты Google

Не показывать это объявление

Почему это объявление?



Александр

+7 (926) 676-55-05

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

На совещании принято до просмотра объекта на предметности и проверки предоставляемых документов.

ОПИСАНИЕ

Земля промышленности (промышленный), участок в собственности правильной формы 80 соток, 0,8 га под производство (возможно вредное, санитарная зона позволяет), а также под склады продаж. Участок расположен в промзоне, отдельный въезд, парковка линия от дороги. Цена 8 000 000 руб. Московская область, Восточное направление, Горьковское шоссе 80 км от МКАД.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь

80 м²

Назначение земли

промышленного назначения

АУХОВ



ЦЕНА
1 250 000 Р



ООО "Орехово-Зуевское УПП ВОС"

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Земельный участок кадастровый номер 50:47:0010308:293, площадь 1900 кв.м.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь

19 м²

Назначение земли

промышленного назначения

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика



СПРАВКА О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА № 299

В архиве отдела ЗАГС по Ленинскому району города Ульяновска Агентства ЗАГС Ульяновской
наименование органа ЗАГС
области по Управлению ЗАГС Мэрии г.Ульяновска Ульяновской области

имеется запись акта о заключении брака

Осташова Виталия Игоревича

фамилия, имя, отчество

и

Михеевой Татьяны Владимировны

фамилия, имя, отчество

№ 197 от "12" марта 2011 г.

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу Осташов

жене Осташова

Вышеуказанный брак расторгнут.

Дата выдачи "24" февраля 2018 г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния


подпись

Л. А. Максимова



ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



CHAMBER OF COMMERCE AND INDUSTRY
OF THE RUSSIAN FEDERATION

УЛЬЯНОВСКАЯ
ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА

ULYANOVSK CHAMBER
OF COMMERCE AND INDUSTRY

УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано *Осташовой Татьяне Владимировне*
в том, что он (она) с « 26 » мая 2014 г. по « 20 » июня 2014 г.
прошел (а) обучение по дополнительной профессиональной программе (программе повышения
квалификации) «*Оценочная деятельность*»

Срок освоения образовательной программы - 104 академических часа

Содержание программы

- | | |
|---|---|
| ❖ Правовое регулирование оценочной деятельности. | ❖ Информационное обеспечение оценочной деятельности. |
| ❖ Макроэкономические ситуации в современной России. | ❖ Практика оценки стоимости земельных участков. Вопросы регистрации и оформления прав на землю. |
| ❖ Стандарты оценки и практика их применения. | ❖ Практика оценки дебиторской задолженности российских предприятий. |
| ❖ Современные модели, методы и методики в оценочной деятельности. | ❖ Оценка объектов для целей передачи в залог. |
| ❖ Изменения в бухгалтерском учете в Российской Федерации и | ❖ Оценка в антикризисном управлении. |
| ❖ финансовый анализ деятельности предприятия. | |
| ❖ Изменения в налогообложении в Российской Федерации. | |

Лицензия на право ведения образовательной деятельности № 1054 от 28.04.2011 г.
Регистрационный номер № ОД - 003/14

Президент Ульяновской
торгово-промышленной палаты



Ю.А. Разов

г. Ульяновск, 2014 г.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Осташова
Татьяна Владимировна**

Паспорт выдан: отделом УФМС России по Ульяновской обл. в
Заволжском районе гор. Ульяновска

Зарегистрирована: Ульяновская область, г. Ульяновск,
ул. 40-летия Победы, 72

**Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»**

Ворончихин Д.В.

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 662

Дата выдачи: 15 ноября 2013 г.



ПОЛИС № 022-073-003886/19
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-003886/19 от 17.06.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Осташова Татьяна Владимировна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Ульяновск, ул. 40 Лет Победы д.26, кв.72
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате с рассрочкой) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» июля 2019 г. по «11» июля 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушения договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (выгодоприобретатели), 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 является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действительной (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Формы выплаты страхового возмещения указаны в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
(Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.)



(Потолова Е.Ю.)

Страхователь:
Осташова Татьяна Владимировна

(Осташова Т.В.)

«17» июня 2019г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИННОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000377-001

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Осташовой Татьяне Владимировне

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в именительном падеже)

на основании протокола от « 19 » февраля 20 15 г. № 0428

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Негосударственным

(указывается видное наименование)

образовательным учреждением высшего профессионального образования

(образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации)

«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

(в аккредитационной Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, в аккредитации находится)

(№ Р/91 от 15 августа 2013 г.)

(в скобках указывается регистрационный документ об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



(подпись)

Леднев В.А.

(подпись)

Экспертом саморегулируемой организации оценщиков — членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков признается член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков¹.

¹ (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 133-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 11 27 августа 2013 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Ульяновск
федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего
профессионального образования
"Ульяновский государственный
технический университет"

ДИПЛОМ

дубликат

КУ № 60016

Решением
Государственной аттестационной комиссии

19 июня 2007

Осташовой

Татьяне Владимировне

ПРИСУЖАЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

инженер
по специальности

"Электропривод и автоматика промышленных
установок и технологических комплексов"



Handwritten signature



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 10 27 августа 2013 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Ульяновск
федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего
профессионального образования
"Ульяновский государственный
технический университет"

ДИПЛОМ

дубликат

КУ № 60015

Решением
Государственной аттестационной комиссии

29 июня 2006

Осташовой

Татьяне Владимировне

ПРИСУЖАЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

экономист
по специальности
"Финансы и кредит"



Handwritten signature

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011314-1

« 24 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Осташовой Татьяне Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 24 » апреля 20 18 г. № 61

Директор

 А.С. Бузикин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » апреля 20 21 г.



006823 - KA1

ПОЛИС № 020-073-002962/18

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 020-073-002962/18 от 12.10.2018г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ИКС-ГРУПП КОРПОРЕЙШН» (ИНН: 7734387844)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	121596, г. Москва, ул. Горбунова, д. 2 стр. 204, офис А802
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	30 000 (Тридцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» октября 2018 г. по «11» октября 2019 г.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:

- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;
- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;
- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;
- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.

1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование"
2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 12.10.2017г.

Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Начальник Управления комплексных продаж
на основании Доверенности №511/18 от 27.06.2018г.

(Милорадова Т.М.)

м.п.
«12» октября 2018г.

Страхователь:
ООО «ИКС-ГРУПП КОРПОРЕЙШН»
Генеральный директор на основании Устава

(Карлов И.Л.)

м.п.
«12» октября 2018г.



Обществу с ограниченной ответственностью
«ИКС-ГРУПП КОРПОРЕЙШН»

Союз независимых экспертных организаций
«Сумма Мнений»
(СНЭО «Сумма Мнений»)

620100, Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел.: 8-800-333-87-38
e-mail: srosumma@mail.ru
www.srosumma.ru
ОГРН 1136600000690
ИНН/КПП 6685994111/668501001

16.05.2018 г. № 72/2018-В

ВЫПИСКА

из реестра

Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»
(СНЭО «Сумма Мнений»)

Настоящая выписка из реестра Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений» выдана по запросу Общества с ограниченной ответственностью «ИКС-ГРУПП КОРПОРЕЙШН» о том, что Общество с ограниченной ответственностью «ИКС-ГРУПП КОРПОРЕЙШН» является действительным членом СНЭО «Сумма Мнений» и включено в реестр членов СНЭО «Сумма Мнений» «31» октября 2017 года за регистрационным номером 94.

Президент СНЭО «Сумма Мнений»



А.В. Лебедев



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«31» октября 2017 г.
Дата включения в реестр

№ 94
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью
«ИКС - ГРУПП КОРПОРЕЙШН»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Тел.: 8-800-333-87-38, www.srosutma.ru

Протокол №47
заседания Совета Некоммерческого Partnership
«ФЕДЕРАЦИЯ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»

г.Москва

10 октября 2018 г.

На заседании присутствовали:

Председатель совета

Члены Совета

Директор НП «ФСЭ» - Костюченко Василий Владимирович.

Повестка дня:

Продление членства Общества с ограниченной ответственностью «ИКС-ГРУПП КОРПОРЕЙШН» (ОГРН 5087746477650, ИНН/КПП 7733675913/773101001) в составе Некоммерческого Partnership и о выдаче ему свидетельства о членстве в НП.

Постановили:

Председатель Совета НП, представил заявителя и его документы для рассмотрения и принятия решения о продлении членства в НП.

Члены Совета ознакомились с представленными Кандидатом документами, и оценили их на соответствие требованиям законодательства РФ, требованиям положений, стандартов, правил и иным внутренним документам Некоммерческого Partnership.

Решили:

Продлить членство Общества с ограниченной ответственностью «ИКС-ГРУПП КОРПОРЕЙШН» (ОГРН 5087746477650, ИНН/КПП 7733675913/773101001) в Некоммерческом Partnership «Федерация судебных экспертов» на срок до 09 октября 2019 года и выдать ему свидетельство о членстве в НП.

Решение принято единогласно.

Директор НП «ФСЭ»



В.В. Костюченко

№ 0047

Протокол заседания Совета Партнёров
№47 от 10 октября 2018 г.



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
«ФЕДЕРАЦИЯ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью

«ИКС-ГРУПП КОРПОРЕЙШН»

ИНН 7733675913

является действительным Членом

Некоммерческого партнерства

«Федерация Судебных Экспертов»

Директор
НП «Федерация судебных экспертов»



Костюченко В. В.

Действительно до 09 октября 2019 года



